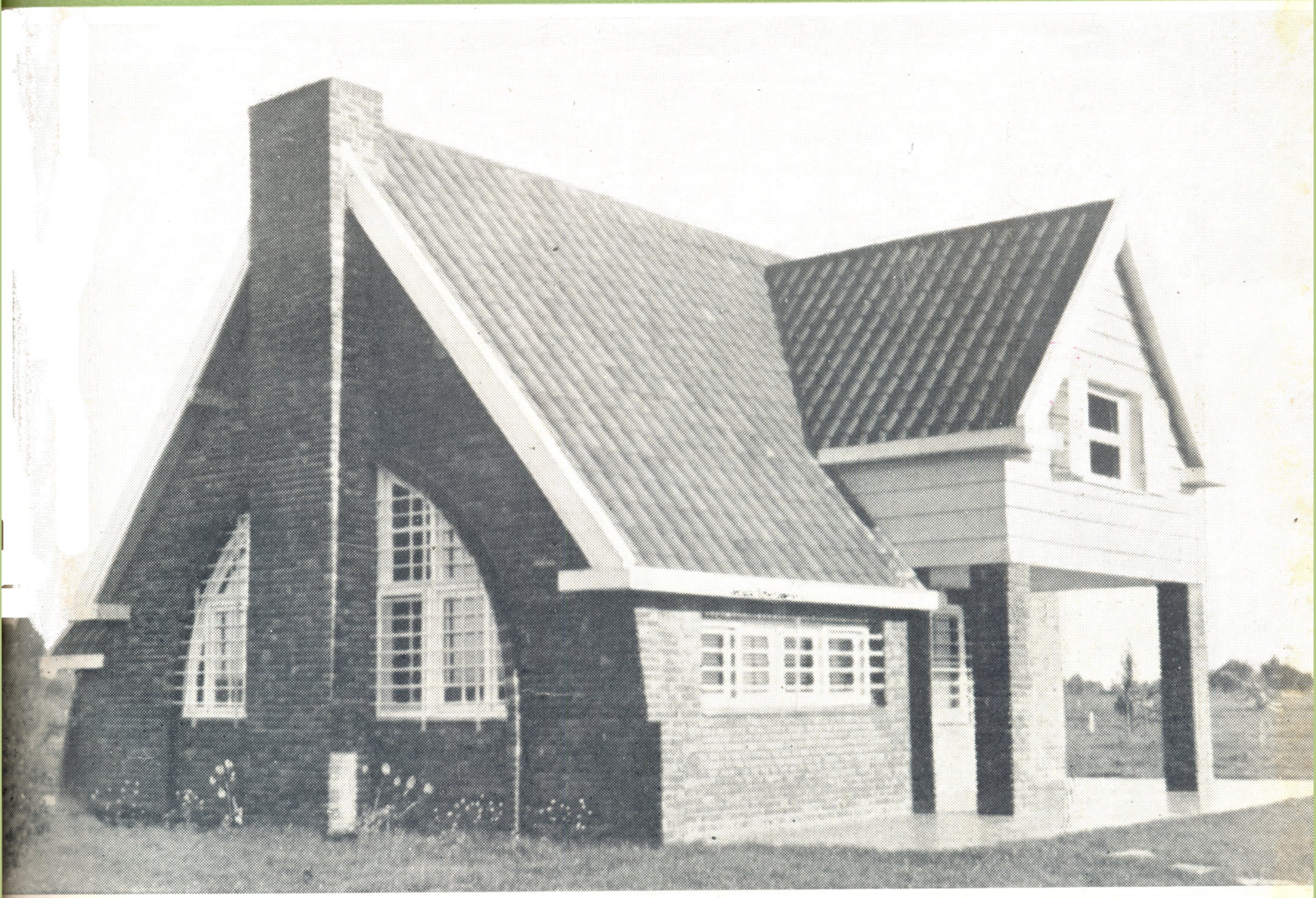
CACYA

LA REVISTA DEL CENTRO DE ARQUITECTOS, CONSTRUCTORES DE OBRAS Y ANEXOS



JULIO

1944

CACYA

LA REVISTA DEL CENTRO DE ARQUITECTOS, CONSTRUCTORES DE OBRAS Y ANEXOS

Sumario

AÑO XVII **BUENOS AIRES, JULIO DE 1944** **NUM. 206**

Editor: LUIS A. ROMERO

REGISTRO NACIONAL de la Propiedad Intelectual Nº 133.998 — 29-4-43

Oficinas: Cangallo 521 — U. T.: 33, Avenida 8864
Concesionarios para la venta en el Interior y Exterior: "El Distribuidor Americano", Reconquista 972.
En la Capital, Felipe Terán

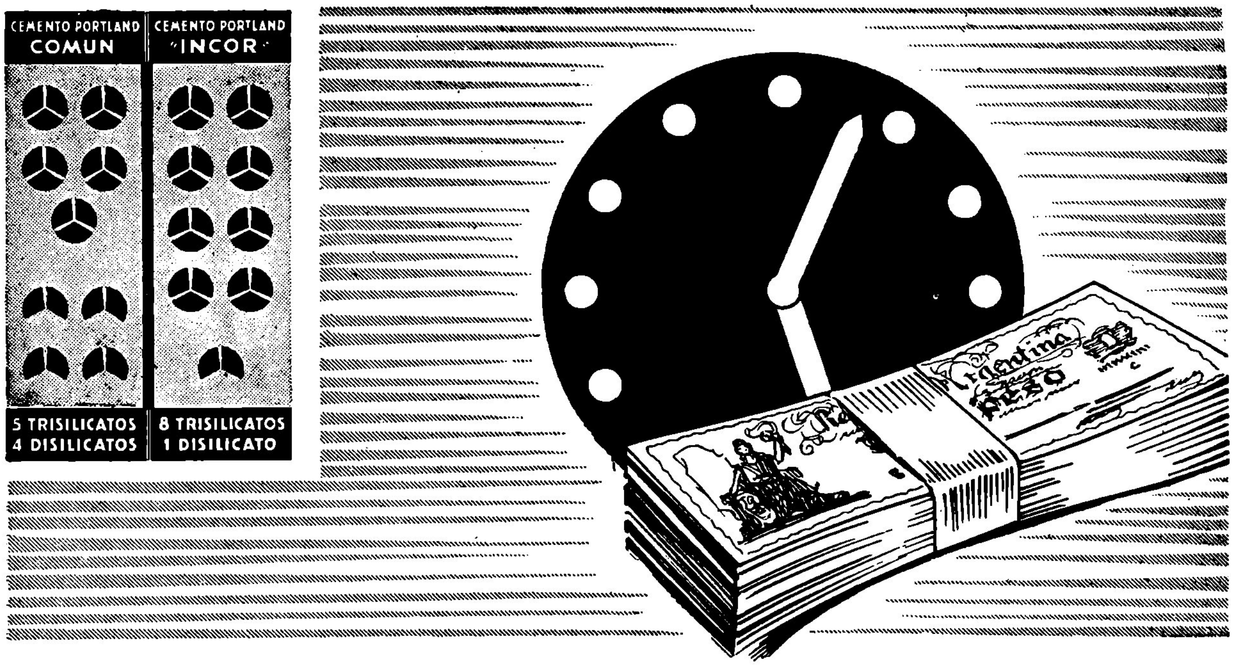
PRECIO DE SUSCRIPCION ANUAL:

Capital Federal y Provincias	$ 5.—
Extranjero	„ 6.—
Número suelto	„ 0.50
Atrasado	„ 0.60

CORREO ARGENTINO

TARIFA REDUCIDA CONCESION Nº 104

FRANQUEO PAGADO CONCESION Nº 243



GANARA TIEMPO Y DINERO!

ALTA RESISTENCIA - RAPIDEZ CONSTRUCTIVA - MAYOR SEGURIDAD

Empleando 'Incor', el cemento argentino de endurecimiento rápido, el profesional puede reducir el período de los trabajos constructivos de hormigón, hasta un 60 % del tiempo que necesitaría con un cemento común. La alta resistencia inicial del 'Incor' permite desencofrar en la mayoría de los casos, con la misma seguridad, hasta en una quinta parte del tiempo que se requiere usando cemento común. Con 'Incor' se utilizan con mayor frecuencia los encofrados, equipos y herramientas y se anticipa considerablemente la terminación de la obra con el consiguiente beneficio para el propietario.

'INCOR'

El cemento argentino de endurecimiento rápido

el hormigón dura más

CEMENTO SAN MARTIN PORTLAND
INDUSTRIA ARGENTINA

COMPAÑIA ARGENTINA DE CEMENTO PORTLAND

RECONQUISTA 46 - BUENOS AIRES • SARMIENTO 991 - ROSARIO

CEMENTO PORTLAND "INCOR" ENDURECIMIENTO RAPIDO
INDUSTRIA ARGENTINA

SOBRE LAS VIVIENDAS INSALUBRES

Por el Arq. HUMBERTO PRERA

EL mejoramiento de la habitación humana, especialmente la destinada a la clase menos favorecida, constituye uno de los problemas que más preocupa en todas las naciones civilizadas.

Justifica esa preocupación, el deseo de disminuir en lo posible las consecuencias de orden físico y moral que origina la vivienda inadecuada e insalubre, y que tienen graves repercusiones en la sociedad humana y en la economía de los pueblos.

Las grandes aglomeraciones humanas en casi todas las ciudades del mundo, se encuentran en deficientes condiciones sociales e higiénicas. Las estadísticas revelan un aumento alarmante de enfermedades y mortalidad infantiles, lo mismo que el aumento progresivo de la criminalidad, que es consecuencia inmediata del decaimiento de la moralidad, la que a la vez se origina de la situación lastimosa de la habitación popular.

La existencia de miles de habitaciones populares, lejos de llenar su función como viviendas constituye una amenaza para la salud de sus habitantes y para la sociedad humana. Algunas de estas miserables viviendas se encuentran diseminadas dentro de las propias ciudades, entre palacios y mansiones residenciales, formando contrastes violentos de lujo y miseria; pero la mayoría se hallan en los alrededores, carcomiendo las afueras de las ciudades.

Viviendas estrechas y oscuras se amontonan, sin orden y sin medida, en los lugares disponibles en derredor de los centros de trabajo como verdaderos hacinamientos humanos, en los que el aire está siempre viciado, las enfermedades infecciosas se propagan fácilmente, y donde se fomenta el vicio y hasta se engendra el crimen.

En los fraccionamientos de las afueras —separados de toda actividad comercial— donde el precio de los terrenos está relativamente en proporción con las modestas economías, la casa está mal hecha y sin terminar por falta de capital, reinando en ella las más crueles incomodidades. En la estación de lluvias queda sobre un lago de lodo y desaparece en el polvo durante la estación seca.

La idea fija en algunas ciudades civilizadas es actualmente: edificación nueva y exterminio de la insalubre, ya que esta última afecta perniciosamente los índices de mortalidad y morbilidad y rebaja la duración media de la vida a términos alarmantes. Es un problema social e higiénico y de magnitud considerables, que debe preocupar a los habitantes de todas las ciudades, ya que directamente o indirectamente todos son afectados.

El hombre, y sobre todo la familia, tiene, además del derecho indiscutible, la necesidad ingente de vivir bien, no con ostentación y con lujo, sino con decencia, es decir, en condiciones higiénicas y de salubridad, aunque éstas sean elementales; pues no pueden haber hombres dignos en tugurios miserables, infectos y sombríos; ni pueblos decorosos dentro de ciudades que acusan descuido e indolencia.

ORIGENES DE LOS SECTORES URBANOS INSALUBRES

Durante el desarrollo de las ciudades a través del tiempo, algunos sectores, por motivo de diferente naturaleza, se transforman en insalubres; algunos de estos motivos son de carácter social y económico como la pobreza, la desocupación, las crisis económicas, etc.

Generalmente no existe una relación justa entre el salario del obrero y el valor del alquiler de las casas; como consecuencia el obrero se ve obligado a habitar aquellas viviendas que no debieran existir por estar en condiciones insalubres desde todo punto de vista y que por esta razón el valor del arriendo queda a su alcance.

Con frecuencia sucede también, que muchas familias cuya situación económica no es constante, en épocas de un auge económico, gran número de ellas se traslada a habitaciones más amplias y mejor equipadas que las que ocupaban, las que a la vez son ocupadas por otro grupo de familias menos acomodadas; este proceso llega hasta los sectores insalubres de donde salen muchas familias relativamente pudientes a ocupar las casas abandonadas por el grupo anterior. Pero en épocas de crisis o aumento de pobreza, se produce un fenómeno contrario al anterior, en el que muchas familias acostumbradas a vivir de manera aceptable, descienden a ocupar habitaciones deficientes.

Por tal razón, al efectuarse una investigación de las condiciones de habitación en una ciudad, ésta no debe consistir simplemente en una comparación numérica de familias y habitaciones, sino que deben investigarse, además, las condiciones dentro de cada categoría social.

Estos son algunos de los motivos que fomentan la existencia de las viviendas insalubres; hay otros fenómenos que originan sectores insalubres, de los que por su importancia haremos un estudio especial.

La derogación de las casas residenciales. — En casi todas las grandes ciudades, tanto de Europa como de América, la clase obrera, los empleados de baja categoría y en general la masa amorfa que constituye el núcleo del pueblo, han carecido de viviendas adecuadas, por lo que muchas familias de esta gran mayoría de habitantes, que también tienen derecho a abrigarse contra los rigores de la naturaleza, se han resignado a ocupar las mansiones que los propietarios iban a la vez desocupando debido a su estado anticuado o a su decaimiento material. Pero como lo bajo de las rentas no daba margen para la cuota destinada a las reparaciones, las casas se convirtieron rápidamente en insalubres.

Debemos agregar que la gravedad no radica únicamente en el decaimiento de estas viviendas, sino también en que antaño, cuando su estado era aceptable, residía únicamente una familia en cada una de ellas, y hoy en estado deficiente dan abrigo a varias familias.

La pequeña propiedad es también muchas veces insalubre, debido a que fué construída con materiales deficientes o que por falta de recursos se ha descuidado su manutención y empeorado su estado estructural.

Cuando estas circunstancias se repiten, como sucede en épocas de crisis, se produce en todo un sector un decaimiento general en sus construcciones y este sector se vuelve insalubre. El decaimiento de las mansiones residenciales constituye también un problema urbanístico, debido a que estas residencias fueron construídas hace muchos años y forman los sectores centrales de la ciudad, de ahí que el centro de las ciudades está generalmente formado por grupos de casas viejas y en desorden, algunas ya transformadas en fábricas y otras sirviendo únicamente para depósitos; mientras en los alrededores de la ciudad se construyen los nuevos barrios.

Urbanizaciones prematuras. — Cuando en una ciudad no existe un plan que regule su desarrollo, las nuevas urbanizaciones de sus alrededores se hacen al azar, es decir, ignorando si realmente son necesarias y si ésa es precisamente la zona que debe urbanizarse; como consecuencia, estos fraccionamientos no ostentan ningún carácter determinado, no son sectores residenciales, ni industriales, ni barrios obreros, sino un simple conglomerado urbano sin perspectivas para su futuro desarrollo y mejoramiento. En vista del poco auge que toman estos fraccionamientos, la clase pudiente no construye en estos lugares, quedando la edificación en manos de la clase pobre, la que únicamente puede hacerlo de manera muy deficiente; reduciéndose las nuevas zonas urbanizadas a casas disemi-

nadas, calles descuidadas; los lotes no edificados quedan abandonados, utilizándose algunas veces para depósitos o talleres de última clase.

Otras veces el fracaso se debe a una desfavorable situación topográfica y a un trazado completamente inadecuado, resultando calles con mucha pendiente, lo que dificulta la ejecución de obras de higienización; estos terrenos son relativamente baratos por lo que quedan generalmente en manos de la clase pobre, lo que aumenta su insalubridad con construcciones deficientes.

Para urbanizar una zona, especialmente cuando se trata de formar un nuevo barrio residencial, los habitantes deben pertenecer a determinada categoría, esto es con el objeto de lograr también unidad en la categoría de las construcciones; a este respecto dice Thomas Adams, Urbanista-Director de la gran obra del Plano Regulador de Nueva York, en su libro "The Design of Residencial Areas": Hasta en su aspecto físico, un hogar es algo más que una casa; es en gran parte el reflejo de ciertas cualidades de sus alrededores. Por ejemplo, la habitación puede ser bien concebida, tener una estructura sólida y buenos servicios sanitarios, y ser a pesar de todo un hogar defectuoso por existir en su vecindad construcciones feas, patios apretados, lotes vacíos, desaseados y edificios de nocivo uso; al fin una mansión decente puede perder todo su valor como tal por la cercanía de alguna planta insalubre; hasta una modesta casa-habitación desmejora mucho por la ubicación de cierta categoría de almacenes, depósitos viciosos, etc., en los predios adyacentes. Se mencionan estos tópicos con el fin de acentuar el hecho de que un hogar no es una unidad aislada sino parte de un conjunto de vecindad, y a su vez parte de una ciudad; además, que la buena calidad del hogar depende generalmente tanto de sus alrededores como de su dibujo y construcción. De ahí la gran importancia del planeamiento de urbanización y del control de su desarrollo.

Exceso de densidad de población. — Cuando en un sector llegan sus habitaciones a cierto grado de decaimiento, los habitantes pudientes emigran; entonces los arriendos que sus propietarios alcanzan a cobrar ya no corresponden al valor del terreno encarecido anteriormente por la densa población; los propietarios, para aumentar nuevamente la población y la renta consiguiente, proceden a tomar ciertas medidas, tales como subdivisiones de casas, construcción liviana de anexos, etc., aumentando de tal manera la población, y así el sector se vuelve insalubre y su saneamiento difícil.

El pensamiento de mejorar sectores congestionados es casi prohibitivo desde el punto de vista económico, debido a que a pesar de su estado deteriorado, el valor de su suelo aumentó considerablemente por la apreciable renta que producen.

Otra causa de exceso de densidad de población es la forma como se agrupan las casas, las que aun siendo de un solo piso, muchas veces se construyen pegadas unas a otras, es decir, sin una separación adecuada que permita una buena soleación y ventilación. Estas viviendas son generalmente muy pequeñas y en cada una de ellas se alojan familias muy numerosas.

Thomas Adams, como Catedrático de Urbanismo de la Universidad de Havard, al tratar de los sectores malsanos y de su saneamiento, llega a la siguiente conclusión: Puesto que una ciudad no puede prevenir la pobreza, causa principal del congestionamiento en ciertos sectores, sí podría evitar urbanizaciones desordenadas, densidades desmedidas de edificación (abusos en el aprovechamiento del terreno), lo que una vez establecido, tolerado y sancionado por la autoridad pública, hace estos slums casi inmutables en su sitio y condiciones.

La vivienda popular latinoamericana. — En la América Latina existen algunos tipos de vivienda popular que por su construcción y planeamiento, son desde su origen insalubres. Por ejemplo, la vivienda colectiva conocida con el nombre de **conventillo**, es una casa de arriendo o inquilinato, que consiste en un patio central o pasaje, largo y angosto, a cuyos lados se encuentran las habitaciones formadas muchas veces de una sola pieza y un pequeño anexo que sirve de cocina. Estas viviendas son generalmente ocupadas por familias con numerosos niños, por lo que en los pasajes se encuentra siempre una multitud de ellos. La densidad de habitantes es por sí sola un motivo de insalubridad en esta clase de habitaciones, pero a ese motivo hay que agregar otros como la dificultad para la limpieza de las habitaciones y hasta del propio pasaje, al extremo de que para evitar el mal aspecto desde la calle, se prescribe ocultarlo por medio de una verja.

Pero el tipo de vivienda popular más generalizado, es el conocido con el nombre de **barroca**, que se construye generalmente en los alrededores de algunas ciudades, habiendo también gran número de ellas diseminadas en el propio casco de la ciudad. Estas viviendas son de estructura sumamente deficiente por estar construídas de materiales muy usados, casi inservibles, y en forma improvisada; por otra parte, cubren casi la totalidad del lote cuya área no pasa muchas veces de unos cincuenta metros cuadrados, lo que no permite una asoleación adecuada y como además están pegadas una a otras, la ventilación es deficiente. La vivienda consta generalmente de dos piezas, raras veces tres, y las familias que las habitan son casi siempre muy numerosas; carecen generalmente de todos los servicios de higienización indispensables en toda vivienda urbana.

CONSECUENCIAS DE LAS VIVIENDAS INSALUBRES

Veamos ahora cómo afectan las viviendas insalubres a sus habitantes y a la sociedad en general, en sus aspectos más importantes.

Aspecto higiénico. — La falta de ventilación, iluminación y asoleación en una vivienda afecta la salud de sus moradores. Los niños que crecen en estas habitaciones son raquíticos y sus organismos resisten poco a las enfermedades: siendo éste, además, el medio donde se propagan fácilmente las enfermedades contagiosas. En las habitaciones estrechas y oscuras se propaga fácilmente la tuberculosis debido a que los bacilos pueden vivir muchos meses en lugares oscuros, mientras que expuestos al sol perecen en pocos minutos.

Es también muy frecuente la humedad en estas viviendas, la que afecta poderosamente la salud de sus habitantes fomentando especialmente el reumatismo, la pulmonía y la tuberculosis.

El hacinamiento es otro motivo de raquitismo en los niños; esto lo demuestran claramente los estudios demográficos verificados en Nueva York durante cinco años, los que confirmaron que el 75 por ciento de los niños que viven en esas condiciones son raquíticos. Las estadísticas revelan también que el exceso de densidad de habitantes en una vivienda eleva el porcentaje de enfermedades y la proporción de fallecimientos.

A las deficiencias anteriores podemos agregar la falta o la escasez de agua potable en estos sectores y la falta de alcantarillas adecuadas, consistiendo éstas muchas veces en zanjas abiertas donde corren los líquidos cloacales con mucha lentitud debido a la escasez de agua, lo que hace que principie allí mismo el proceso de descomposición, constituyendo todo esto el medio más propicio para la propagación de enfermedades como la tifoidea, la disentería, etc.

Aspecto moral. — Los levantamientos sociográficos verificados en las grandes metrópolis, tales como Chicago, Nueva York y Londres, demuestran que las áreas de habitantes malsanas coinciden con la elevada proporción de la delincuencia.

En efecto, en las publicaciones del Dr. Clifford R. Shaw, miembro de la Universidad de Chicago, **Delinquncy Areas; a study of the geographic distribution of school truants, juvenile delinquent and adult offenders in Chicago,** ilustradas con los mapas correspon-

dientes, se observa que los holgazanes, delincuentes juveniles, y adultos, viven en las áreas malsanas próximas a los centros comerciales e industriales.

Según investigaciones hechas en los Estados Unidos, casi todos los criminales poseen antecedentes de delincuencia juvenil, que es una consecuencia generalmente de la desocupación del medio nocivo en que crecen los niños.

Al comparar los mapas de una gran obra sociográfica de la ciudad de Londres, en los que se registran de manera muy detallada —por estar hechos en gran escala—, las diferentes categorías sociales de los habitantes en los distintos sectores, con los mapas topográficos en los que aparecen los edificios indicados según su categoría y calidad, se nota que los domicilios de la población de baja categoría coinciden con los sectores insalubres. Los niños que crecen en viviendas miserables y sombrías no pueden llegar a ser hombres útiles, el ambiente malsano los desvía hacia el vicio y los conduce fácilmente al crimen.

Aspecto de seguridad. — Algunos sectores insalubres estáán formados de grupos de viviendas construídas generalmente en forma provisional, pero que nunca fueron sustituídas por edificaciones formales, siendo de estructura deficiente por emplearse materiales de segunda mano o de calidad cuya resistencia ya no responde a los esfuerzos a que puedan estar sometidos, siendo por lo tanto, un peligro para los que las habitan.

Al hablar del origen de las viviendas insalubres, nos referimos a ciertos edificios que en un principio fueron mansiones residenciales pero que por el deterioro sufrido por la acción del tiempo fueron abandonadás por sus propietarios, que lejos de sustituirlas por nuevas edificaciones, las alquilan a clases menos favorecidas, olvidando o ignorando que la acción del tiempo también falsea su estructura, siendo por lo tanto una amenaza para la seguridad de sus habitantes.

Otros edificios de estructura deficiente y con anexos construídos con materiales combustibles, están expuestos a incendios, por lo que constituyen también una amenaza a la seguridad humana. Los edificios decaídos son también los más afectados en casos de inundaciones, derrumbes, tempestades, etc.

El bienestar general. — Hemos visto cómo afectan físicamente al ser humano las viviendas insalubres, pero no deben considerarse únicamente las consecuencias individuales, hay que considerar también los aspectos de bienestar general.

Probablemente por tratarse de factores sentimentales, no se tomaron en cuenta durante mucho tiempo los funestos efectos que tienen los sectores insalubres sobre la sociedad humana; sin embargo, por afectar a gran número de habitantes vienen a constituir un problema sociológico.

Por otra parte sabemos que la eficiencia del obrero en su trabajo depende de las condiciones en que viva; los obreros que viven en condiciones sanas son más constantes y optimistas, se preocupan por la educación de su familia y hacen ahorros para mejorar su nivel económico y vivir en forma cada vez más higiénica y agradable; mientras que el obrero que vive en condiciones malsanas, es deficiente en su trabajo y las probabilidades que tiene de escapar a ese ambiente son cada vez menores, lo que hace que viva siempre dsalentado, débil e irritable.

Podemos ir aún más lejos: las consecuencias del mal alojamiento de la clase obrera, se salen de los límites del sector y de la ciudad misma y repercuten en toda la nación; esto lo confirman las palabras de Monsieur Sellier, Ministro de Salubridad de Francia en 1937, quien en un prefacio lleno de sabiduría, fijaba ya en grandes términos: Pienso que mucha gente en la. hora actual, opina que no solamente las necesidades individuales y familiares de higiéne y confort exigen el alojamiento vasto, sano y agradable, sino que la conservación de la raza, de la nación y de la colectividad es, a la larga, función de la calidad del alojamiento que se ofrece a los que la constituyen.

SANEAMIENTO DE LOS SECTORES URBANOS INSALUBRES

Aspectos técnico y social. — Los motivos que originan las viviendas insalubres pueden resumirse en tres grupos:

1º De orden económico: carestía de la construcción, arriendos elevados, escasez de viviendas.

2º De orden material: decaimiento estructural de las casas, y

3º De orden social: la pobreza, la desocupación y la ociosidad. De este resumen se deduce que el urbanista y el constructor pueden acabar con las viviendas insalubres de una ciudad, pero mientras subsista la pobreza y la desocupación, surgirán nuevos sectores insalubres, porque el reducido rendimiento de la edificación vieja no permitirá las reconstrucciones y reparaciones que el desgaste de la vivienda exige. Antes de proceder al saneamiento de los sectores urbanos insalubres debe hacerse un estudio detenido respecto a su origen, su desarrollo, las tendencias de su duración o transformación y su localización.

Los sectores insalubres vecinos al centro comercial, no pueden sanearse y reconstruirse con fines residenciales, porque aunque antaño lo fueron, hoy el terreno es mucho más caro debido a la proximidad del centro comercial y a la tendencia de éste a aproximarse o extenderse hasta estos sectores; por otra parte, las condiciones de la vecindad no serían adecuadas.

El saneamiento de sectores cuya insalubridad se deba al fracaso de alguna urbanización prematura o la ocupación de terrenos malos por gente pobre, es generalmente muy difícil. Los propietarios pudientes de algunas de las viviendas de estos sectores no proceden a la reconstrucción de sus casas por las siguientes razones: primero, porque lo bajo de la renta no lo permite; segundo, porque al reconstruirse, la nueva renta no podría ser pagada por la clase de gente que vive en estos sectores; y tercero, porque no puede obligarse a los propietarios a la demolición de estas casas por razones de higiene, pues en caso de hacerlo se dejaría sin abrigo a sus ocupantes, y como se trata de gran número de viviendas se crearía un problema social más grave aún. Estos sectores exigen generalmente una reconstrucción total, pero esto puede hacerse únicamente por partes, trasladando grupos de familias a las viviendas disponibles de otros sectores o a viviendas preparadas para el efecto, mientras se reconstruye la parte que ocupaban, continuando de este modo el saneamiento y reconstrucción total.

Al trasladar grupos de familias de viviendas insalubres a nuevas construcciones, con instalaciones modernas y hasta cierto punto delicadas, aparece la dificultad que ya conocemos, y que consiste en que esta gente acostumbrada a la casa sucia y descuidada, no podría hacer buen uso en la nueva habitación, la que convertiría rápidamente en insalubre. Esta dificultad se subsana en los países más avanzados mediante un registro de los interesados; este registro contiene todos los detalles de las familias que no están instaladas satisfactoriamente o cuyas habitaciones están descuidadas por ellas mismas, tomándose nota también de la profesión o de la ocupación de cada una. Este registro facilita la elección de las familias de mejores costumbres para el traslado a nuevas habitaciones.

Los sectores cuyo decaimiento se originó por el congestionamiento o exceso de densidad de población, pero en los que la mayoría de los edificios de arquitectura antigua están aún sólidos, pueden sanearse fácilmente mediante reconstrucciones parciales, quitando los anexos posteriores generalmente feos que no sólo desfiguran la arquitectura original, sino que son los medios de que se valen los propietarios para acumular mayor número de familias en cada casa. Se restablecerán además las fachadas en sus líneas generales propias, los patios en sus proporciones primitivas, lográndose de este modo a la vez que el saneamiento local, un enriquecimiento de orden de arteu rbano.

En las ciudades que conservan sectores antiguos que presentan todavía el aspecto de la ciudad de otros tiempos, por existir unidad en su estructura, se puede reconstruir la parte decaída o destruída, obteniéndose un riquísimo museo vivo, motivo de atracción para los visitantes. Pero cuando ya no existe unidad en su estructura y formación histórica, es más conveniente la reconstrucción total, pues las razones de higiene social —salubridad y seguridad— se imponen a los argumentos de sentimentalidad histórica.

Aspecto económico-social. — El valor de una vivienda una vez decaído su estado, debe considerarse como nulo; pues el decaimiento estructural acusa material de la casa depende de los materiales empleados, unos pocos años de arriendo son suficientes para amortizar el capital empleado. Si el decaimiento de la casa se debe a la vejez, quiere decir que lleva muchos años de arriendo y el capital invertido se amortizó, quizás, más de una vez. Es muy frecuente que algunas viviendas, a pesar de su desvalorización, continúen produciendo renta, pero esto se basa en el supuesto valor del solar, que sube constantemente por su situación próxima muchas veces al centro comercial; el alto valor que alcanzan estas tierras se basa en la futura destinación a otros fines de gran rendimiento; sin embargo, esta supuesta destinación sólo podrá verificarse después de muchos años y mediante fuertes inversiones para el saneamiento general del sector y su regularización urbana.

Los propietarios de viviendas urbanas decaídas, al destinarlas a la vivienda popular por la escasez de viviendas adecuadas, prestan cierto servicio dentro del organismo de la colectividad humana y al mismo tiempo asumen ciertas responsabilidades y obligación social. El propietario no puede en cualquier momento cambiar el destino de sus terrenos ocupados por habitaciones populares; para proceder así, debe contribuir en alguna forma al reemplazo de estas viviendas; como estos cambios obedecen al alto valor alcanzado por la propiedad debido al desarrollo de sectores vecinos, la contribución puede consistir en entregar una parte de las ganancias obtenidas a las autoridades para que se destinen a atender esta nueva necesidad de viviendas en otro sector.

Los terrenos cuyo alto valor se basa en posibles ganancias para el propietario en el futuro, pero que en la actualidad sirven para viviendas populares, no deben gravarse con contribuciones subidas sino a base de su aprovechamiento actual, pero a la vez debe haber un control de los arriendos, que también deben ser justos, beneficiándose de este modo a la clase necesitada; pero si se procede unilateralmente, exigiendo impuestos elevados y limitando los arriendos, se tendría como consecuencia, la venta prematura del terreno para fines de mejor rendimiento, con la consiguiente demolición de las viviendas, lo que agravaría el problema de la escasez de aquéllas.

El urbanista, sin dejar de reconocer la función social de la propiedad raíz, especialmente de la vivienda popular, así como las condiciones de su valor, debe también acatar el derecho a justas ganancias de las empresas particulares relacionadas con urbanizaciones y construcciones de viviendas, porque al impedir la pretensión a dichas ganancias al capital privado, se le alejaría de las actividades urbanas y se acentuaría aún más la escasez de viviendas.

Respecto a la construcción de viviendas con el fin del rendimiento del capital invertido, debe considerarse como una empresa constructora e industrial y, por lo tanto, aplicársele los mismos principios establecidos por la economía social para la producción de bienes en general. Por ejemplo, todas las empresas industriales destinan cierto porcentaje de su balance anual para fondos destinados al reemplazo del inventario gastado y a la reconstrucción de edificios; de lo contrario, el continuo desgaste a través del tiempo afectaría la eficiencia de la producción y hasta acabaría con la existencia de la industria.

Pero en la construcción de viendas se consideró por mucho tiempo que el capital se invertía de una vez en un producto duradero, sin tomar en cuenta el desgaste natural.

Si se asegura la constante producción de artículos de consumo que no son de primera necesidad, con mayor razón debe asegurarse la continua producción de viviendas, tanto por su función social como por el aumento vegetativo de la población.

El doctor arquitecto E. Frank, al referirse al saneamiento de habitaciones insalubres, llegó a las siguientes conclusiones:

1º Debe destinarse siempre a la amortización de hipotecas y deudas un cierto porcentaje del arriendo.

2º Debe ajustarse el canón de arriendo al costo de la manutención de la propiedad en condiciones aceptables, excluyendo ganancias injustificadas.

3º Debe guardar relación el monto de la hipoteca con el valor actual de la casa y del terreno, excluyendo apreciaciones de una futura valorización.

4º Deben demolerse los anexos de un edificio cuando dificulten la iluminación y ventilación, concediendo al propietario, si fuere el caso, la indemnización adecuada.

5º Debe procederse al desalojamiento y demolición de las casas malsanas cuando son inapropiadas para viviendas humanas, sin indemnización al propietario.

Otra forma empleada ya en muchos países, para evitar la formación de sectores insalubres, consiste en un estricto control de parte de la autoridad pública sobre arriendos cobrados y sobre la manera como se verifica la manutención de las viviendas. Porque mientras la autoridad pública no pueda reemplazar las viviendas decaídas por construcciones nuevas, su preocupación consistirá en asegurar la mejor manutención de las viviendas existentes y reducir el arriendo a lo justo y soportable. Pero de todas maneras, la conservación y manutención de estas viviendas debe estar siempre de acuerdo con las exigencias de la seguridad, la higiene y la salubridad pública.

El problema del realojamiento. — Al proceder al saneamiento de sectores urbanos insalubres, surge el problema del realojamiento de la población que vive en las áreas malsanas. La magnitud de este problema depende de la extensión de la metrópoli, de la situación de los barrios insalubres y del lugar en que se encuentran los establecimientos en que trabaja esta población.

Por ejemplo, cuando se trata de un sector malsano de situación central, no puede trasladarse a los habitantes a nuevas urbanizaciones en los suburbios, porque se crearía un nuevo problema de orden económico, debido a que no sería posible trasladar también los establecimientos en que trabajan; tendrían ellos que incluir en su presupuesto, los gastos de movilización diaria, y siendo generalmente en su mayoría obreros de bajo salario, no estarían en condiciones de hacerlo. En algunas ciudades está, además, la dificultad de encontrar terrenos de suficiente extensión, próximos al sector insalubre. La solución que se le ha dado al problema en este caso consiste en edificar a mayor altura, es decir, construyendo casas colectivas de varios pisos, las que tienen, además, la ventaja de poder ampliar las vías y poder disponer de espacios para la formación de parques públicos.

La primera ciudad que optó por resolver el problema en esta forma fué Viena, a principios de este siglo. Al emprenderse el saneamiento de sectores insalubres en esta ciudad, se acudió al tipo de casa colectiva de varios pisos, dejando amplios patios y jardines.

Pero lo más difícil de solucionar es el alojamiento de la población de un sector malsano mientras se efectúa el saneamiento y se construyen varias viviendas; a este respecto, Paul L. Stannard, funcionario del Departamento de la Habitación, en los Estados Unidos y en un Congreso efectuado en junio de 1935, en Montreal, Canadá, expuso las siguientes posibilidades:

1º Construir el primer grupo de habitaciones en terreno vacío, para alojar a los habitantes del primer sector malsano; construir el segundo grupo de nuevas habitaciones en el primer sector así despejado, etc.

2ª Construir viviendas transitorias de emergencia, de madera o de otro material liviano.

3ª Construir granjas en los contornos de la ciudad, transitoria o definitivamente, para las familias desalojadas de los **slums**.

4ª Alojar las familias en habitaciones vacantes en la vecindad del sector por sanear o en otras partes de la ciudad.

La educación popular. — Hemos visto de manera general los diversos aspectos del saneamiento de los sectores urbanos insalubres, inclusive el realojamiento de los habitantes, pero esto no es todo; hay que ir más lejos, no puede procederse mecánicamente al traslado de habitantes de sus miserables alojamientos, en los sectores insalubres, a viviendas modernas, porque un inquilino o arrendatario de una casa sucia y descuidada no debe considerarse como elemento que pueda hacer buen uso de la construcción nueva con instalaciones modernas. Para que la obra de saneamiento urbano sea completa, es necesario proceder también a la reeducación de los habitantes. "No basta —dice el doctor Chavigny en su obra "Psychologie de l'Hygiene"— habitar una casa higiénicamente concebida y construída: es necesario saber usarla. Esta es una educación mental a realizar y que a muchos falta". La reeducación del habitante constituye hoy una de las preocupaciones fundamentales de las naciones. Es necesario buscar soluciones para la adaptación o educación de los habitantes de la vivienda moderna.

La reeducación del habitante no es un problema que se resuelve en las escuelas únicamente, no es necesaria una disciplina metódica sujeta a horarios: impone la formación de un ambiente general que eleve el nivel de la vida de los pueblos, ambiente que se consigue creando fuentes de trabajo que proporcionen una estabilidad económica permanente, mediante una obra de información y propaganda a fin de que el pueblo conozca en toda su trascendencia el valor integral, material y espiritual de la vivienda higiénica, confortable y estética, etc.

Desde luego la tarea de la reeducación popular es lenta y sólo puede conducir a resultados positivos cuando las transformaciones se operan gradualmente hasta crear en los habitantes la necesidad de vivir higiénicamente.

Experimentos hechos en Europa demuestran que los habitantes de casas insalubres, necesitan por lo menos un año de educación para adquirir las costumbres que les permitan trasladarse a viviendas modernas.

El procedimiento empleado en algunas ciudades de Inglaterra es tal vez el más acertado, desde este punto de vista. Consiste en trasladar a los habitantes de un sector insalubre a distintos sectores, en vez de a un solo grupo de viviendas nuevas, porque de este modo asimilan rápidamente las condiciones de vida de sus vecinos.

El cuidado de las viviendas tal vez constituye uno de los problemas más fáciles de resolver; lo importante es inculcar la necesidad de ese cuidado y regimentar la vida en forma higiénica.

CONCLUSIONES

1ª Debe procederse al desalojamiento y demolición de las casas malsanas cuando son inapropiadas para viviendas humanas.

2ª Deben demolerse los anexos de un edificio cuando dificulten la iluminación y la ventilación del mismo.

3º Debe ajustarse el cánon de arriendo al costo de la manutención de la propiedad en condiciones aceptables, excluyendo ganancias injustificadas.

4ª Toda acción local de saneamiento y la consiguiente edificación nueva, debe hacerse, previo estudio, como problema urbanístico, es decir, debe considerarse como parte integrante del Plan Regulador y Regional.

De la conclusión anterior se deduce que toda ciudad debe desarrollarse según un plan racional previamente elaborado. El urbanista francés Jacques Gréber, profesor de la materia en la Universidad de París, recomienda, cuando no existe un plan regulador, la elaboración de un estudio y plan integral sobre los antecedentes y la situación de la habitación urbana del lugar, antes de que se aborde el problema por medio de acciones aisladas.

Las investigaciones necesarias para elaborar este plan sobre los alojamientos, son clasificadas por él como sigue:

1. Estudios demográficos; densidad de población por sectores; clasificación de las habitaciones, según su cánon de arriendo; ocupación o situación social de los moradores; población estable o transitoria (hoteles, pensiones).

2. Estado civil. Número de miembros de familia; edad, origen.

3. Estado de sanidad. Enfermedades, especialmente contagiosas (tuberculosis). Estadísticas especial referente a niños.

4. Estado del inmueble. Excesiva aglomeración. Casas insalubres o deterioradas, mal orientadas (sin asoleación).

5. Estudio del terreno. Topografía, orientación, suelo (humedad), vecindad (emanaciones industriales), viento reinante.

6. Equipo. Abastecimiento de agua potable, calidad, cantidad. Saneamiento y depuración. Estanques, gas, electricidad.

7. Estudio económico. Valor de la propiedad raíz. Acceso, alimentación (mercados). Transportes comunes. Condiciones de empleo. Porvenir comercial o industrial.

Este estudio debe realizarse, dice el urbanista Gréber, como si se tratara de un plan general y racional, aunque el problema que se piense abordar por el momento no pase de una acción local. Procediendo en esta forma se obtienen las siguientes ventajas:

a) Preparar la solución ulterior, cuya necesidad no tardará en anunciarse.

b) Señalar todos los sectores verdaderamente defectuosos, y, por último, garantizar la solución económica del problema, porque lo que se adelante a base de un plan de conjunto se cumplirá sin equivocaciones ni costosas correcciones.

5. No debe permitirse la venta de lotes en los nuevos fraccionamientos de propiedades urbanas y suburbanas, antes de resolverse el problema sanitario que permita al futuro conglomerado vivir dentro de las normas que la higiene exige.

De este modo se evita, en parte, que los nuevos fraccionamientos sean futuros sectores insalubres.

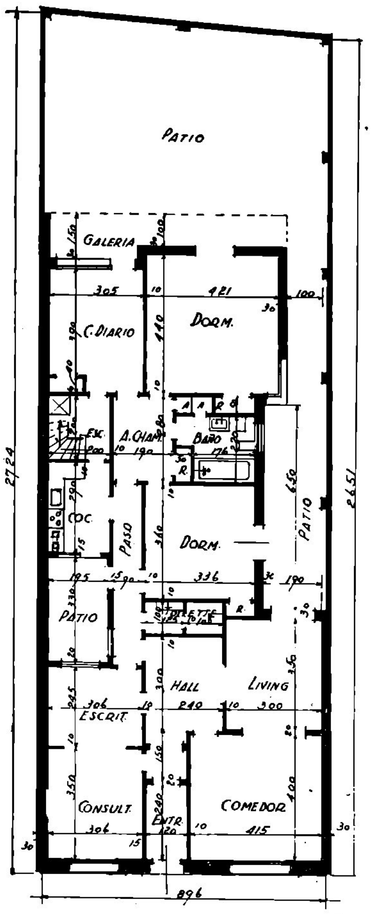
Como una ilustración a este respecto, cito el voto formulado por el ingeniero argentino Weiss, en el Primer Congreso Sudamericano de Ingeniería, efectuado en Santiago de Chile, en enero de 1940: "El Primer Congreso Sudamericano de Ingeniería declara que las autoridades competentes tienen el derecho y se hallan en el deber de imponer condiciones de limitación a los fraccionamientos de propiedades urbanas, suburbanas y rurales que llevan por finalidad la formación de núcleos de viviendas humanas y que estas condiciones deberán asegurar: 1º La cantidad y calidad higiénica de las aguas de consumo, económicamente aceptables; 2º La eliminación de todo riesgo proveniente de los residuos domiciliarios, en condiciones económicamente favorables; 3º El alejamiento económico e higiénicamente aceptable de las aguas pluviales".

6ª El aspecto constructivo e higiénico de la vivienda popular debe reglamentarse con toda amplitud; no debe autorizarse ninguna construcción de vivienda que no comprenda la solución higiénica, especialmente en lo referente al agua potable y desagües.

7ª Es factor indispensable, para elevar el nivel de vida de los pueblos, adaptar al habitante al nuevo ambiente social que se crea, mediante una labor educativa adecuada.

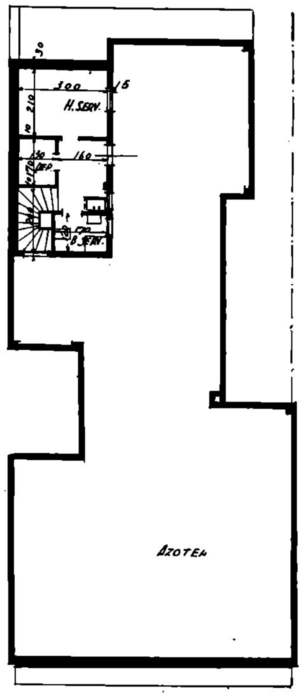
Humberto Prera





Casa para Profesional

CURAPALIGÜE 641 - CAPITAL FEDERAL



Propietario
Dr. Mario Pujals

☆

Proyecto y Ejecución
VICENTE y J. F. PALMIERI
Técnicos Constructores

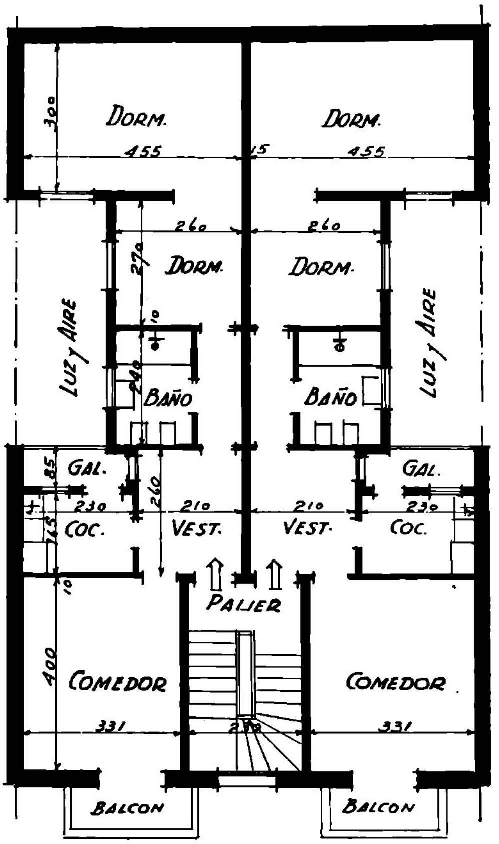


Edificio de Renta, Tacuarí 1880

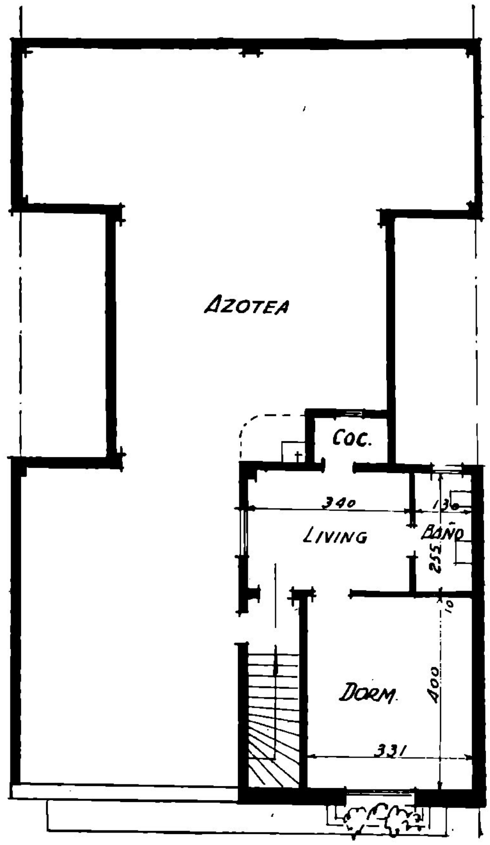
Propiedad de los Señores López Ferrer y Peña Sáenz de Tejada

●

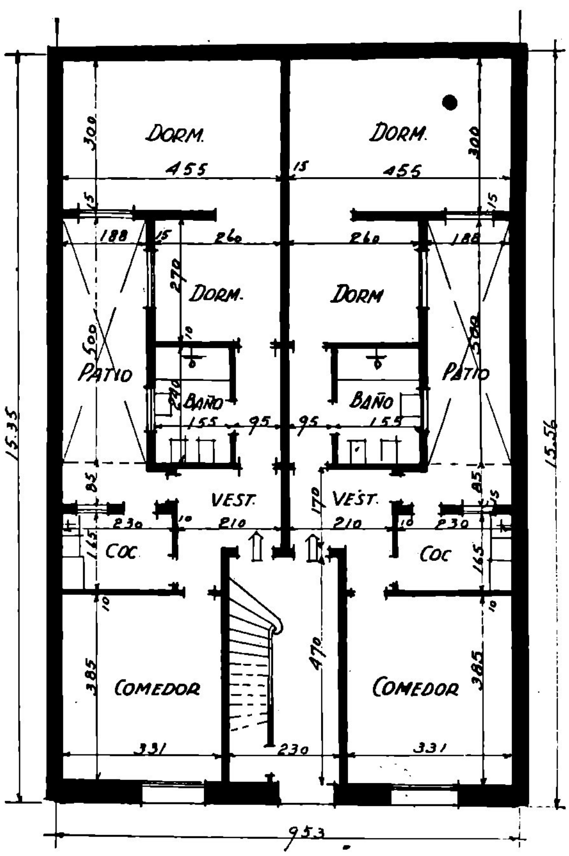
Proyecto y Ejecución
VICENTE Y JUAN PALMIERI
Técnicos Constructores



1º y 2º pisos



3er. piso



Planta baja

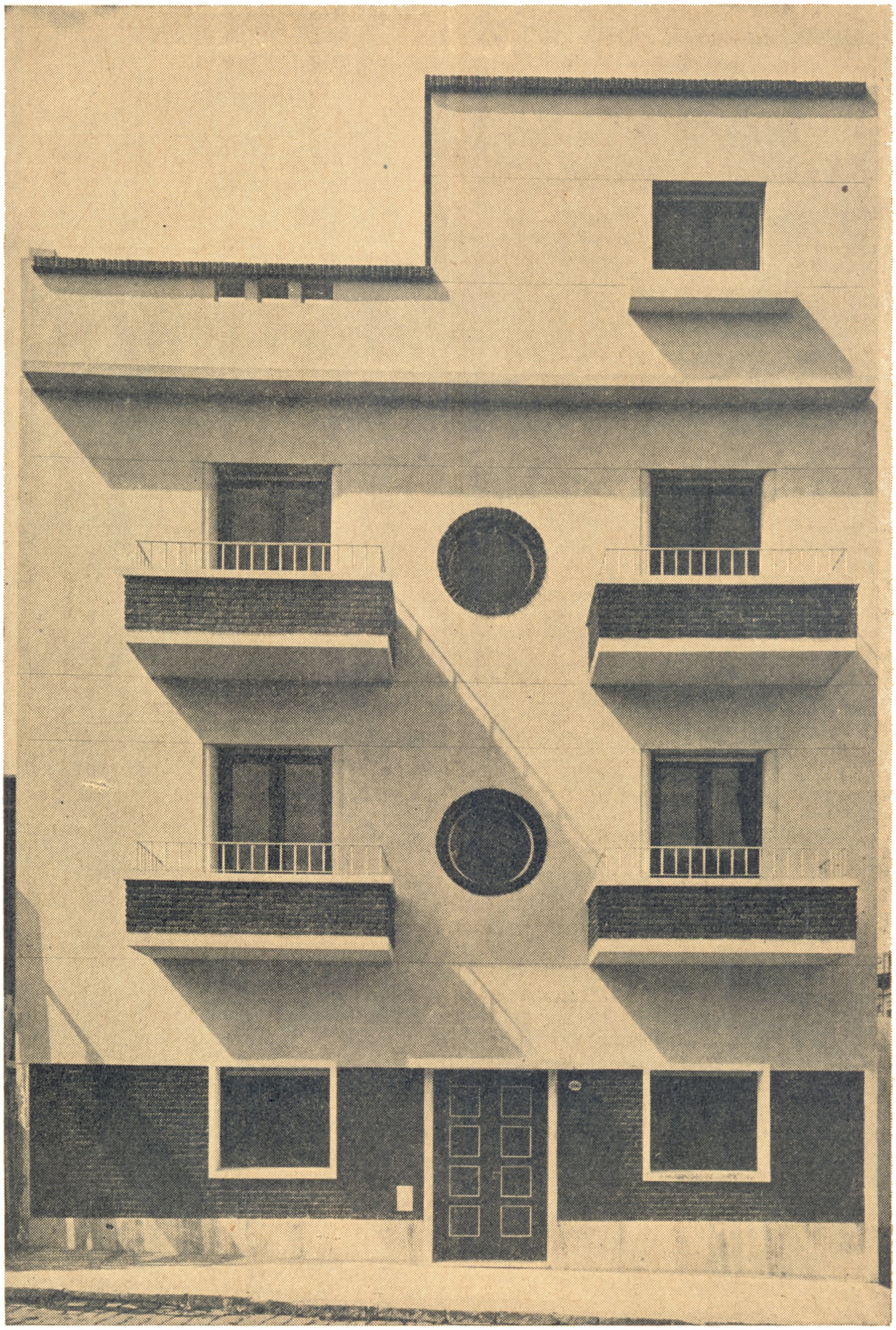
EDIFICIO DE RENTA

TACUARI Nº 1880 - CAPITAL FEDERAL

Proyecto y Ejecución

VICENTE y J. F. PALMIERI

Técnicos Constructores

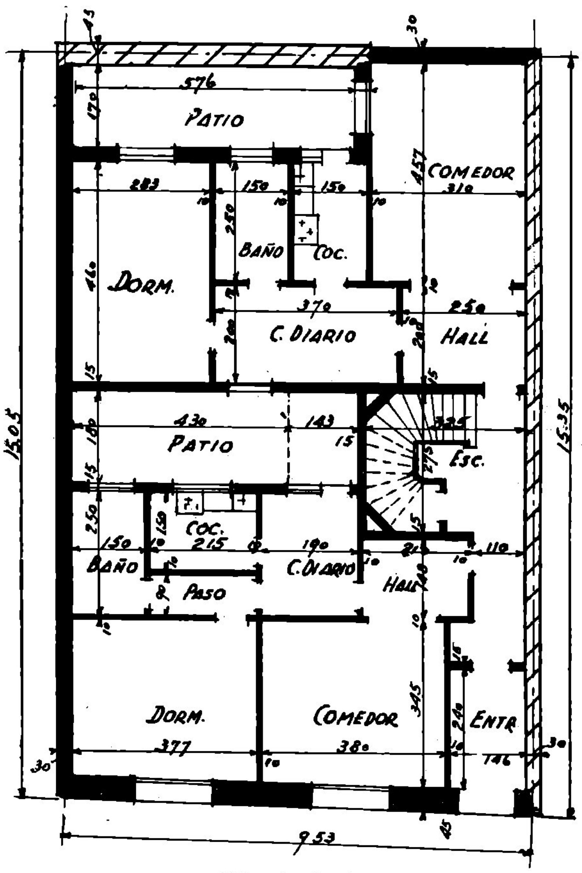


Edificio de Renta, Tacuarí 1890

Propiedad de los Señores López Ferrer y Peña Sáenz de Tejada

Proyecto y Ejecución
VICENTE y J. F. PALMIERI
Técnicos Constructores

EDIFICIO DE RENTA
TACUARI 1890 - CAPITAL FEDERAL

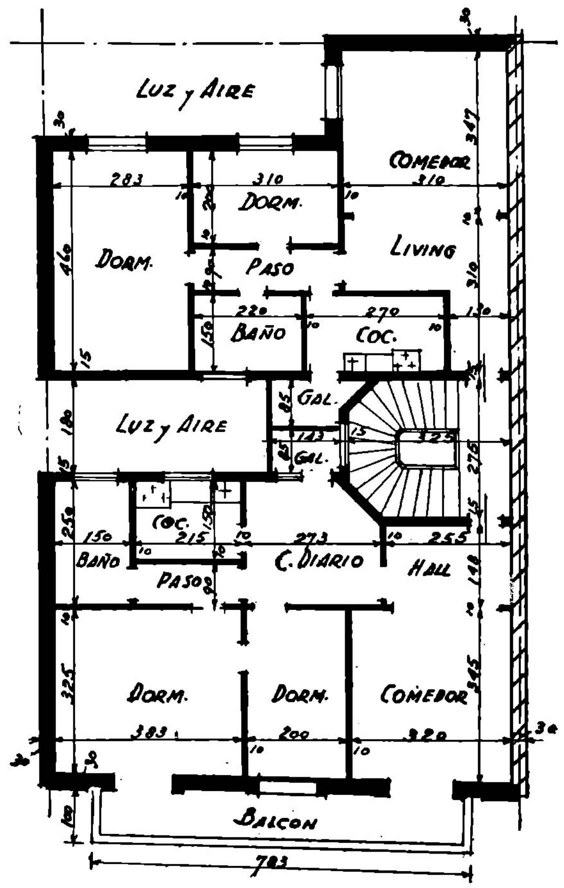


Planta baja

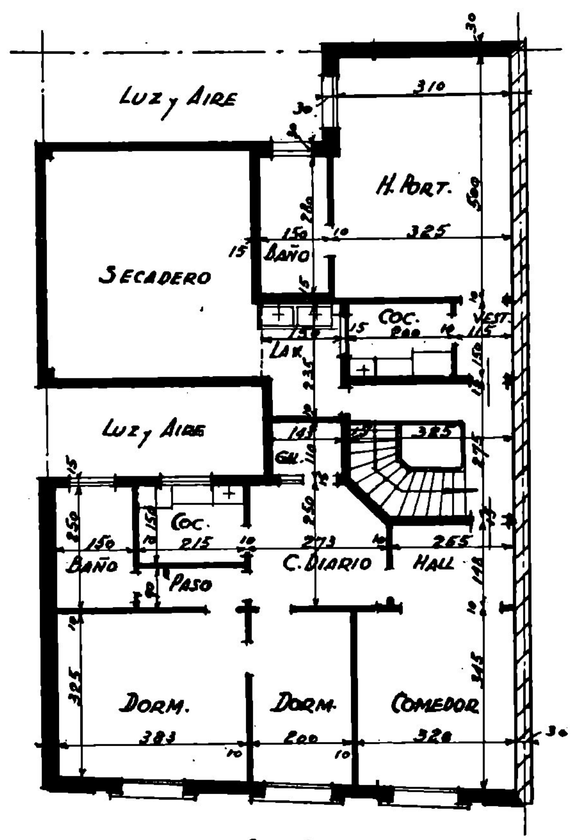
Proyecto y Ejecución

VICENTE y J. F. PALMIERI

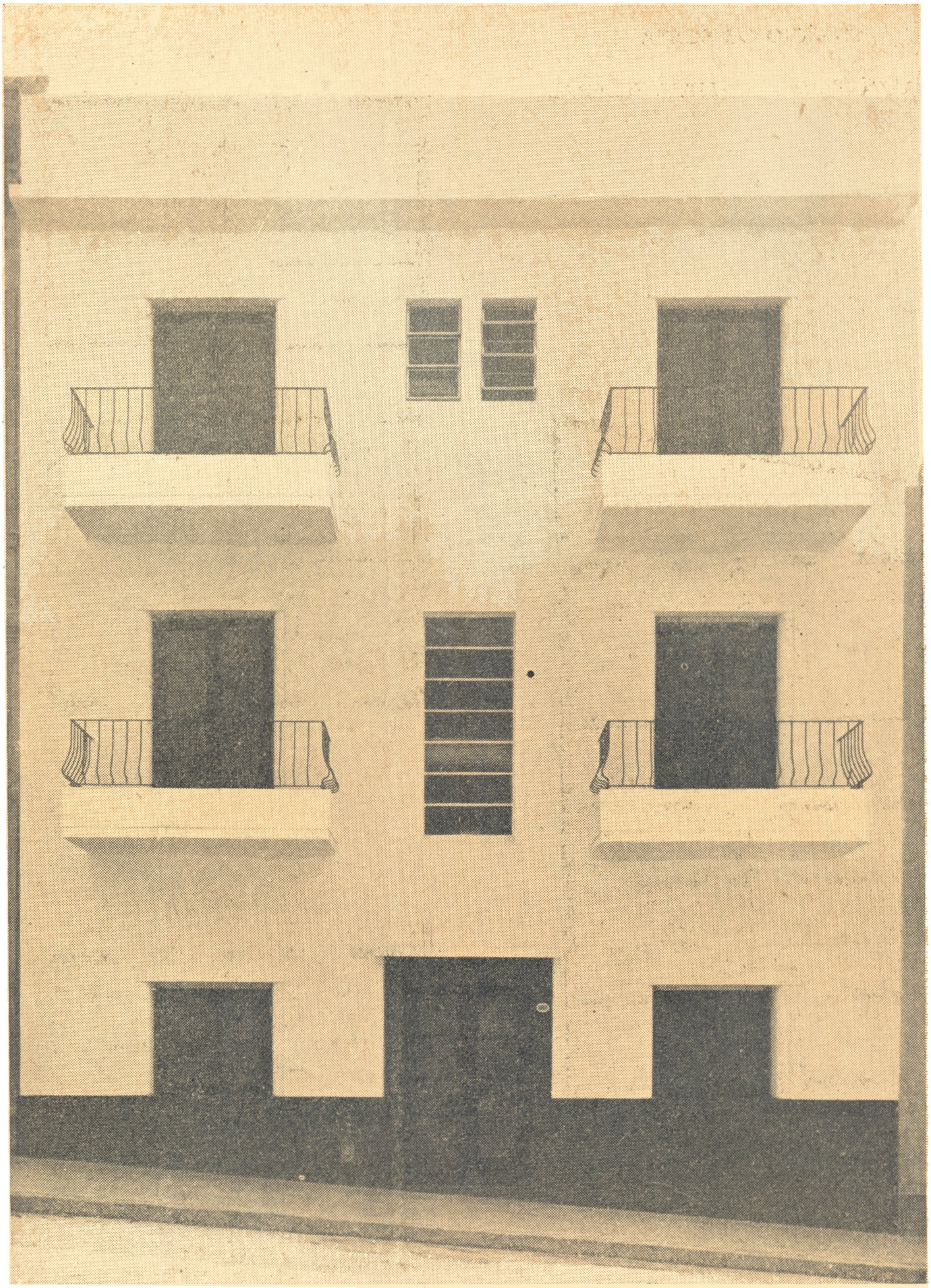
Técnicos Constructores



1er. piso



2º piso



EDIFICIO DE RENTA, USPALLATA 1069

Propietarios:

Sr. Juan Patrizi

Sra. Clorinda T. de Patrizi

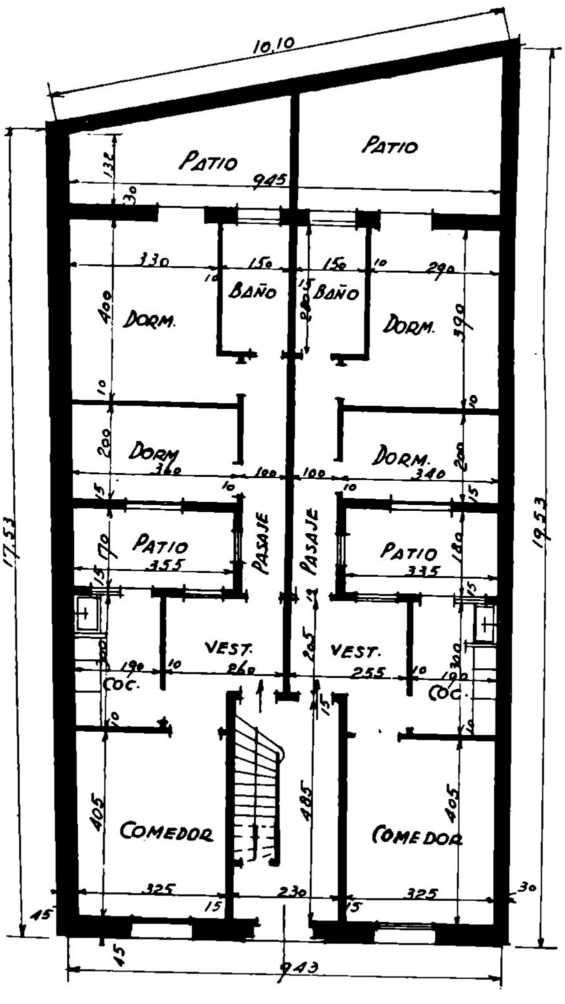
Proyecto y Ejecución:

VICENTE y JUAN F. PALMIERI

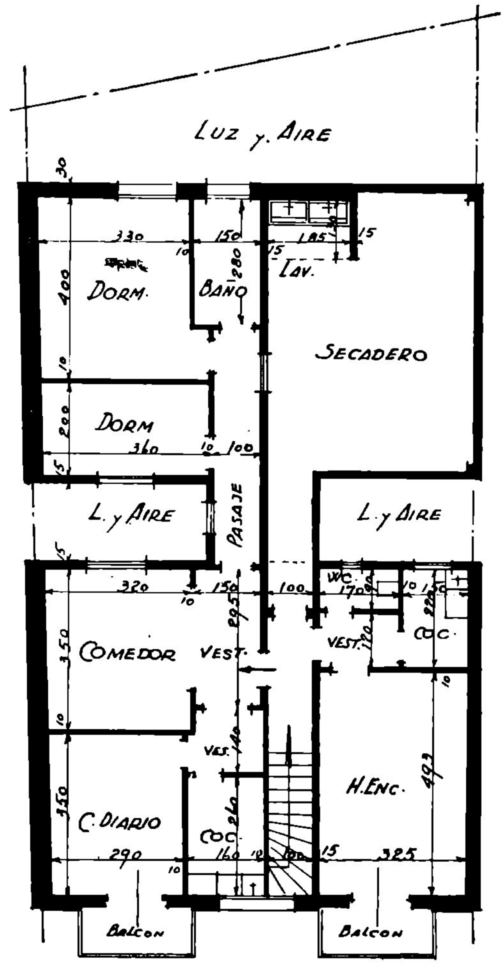
Técnicos Constructores

EDIFICIO DE RENTA

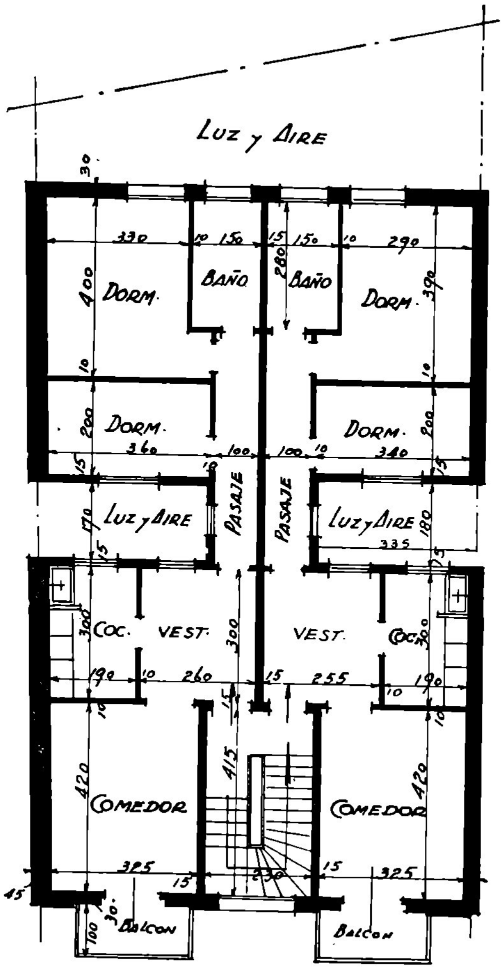
USPALLATA 1069 - CAPITAL FEDERAL



Planta baja



2º piso

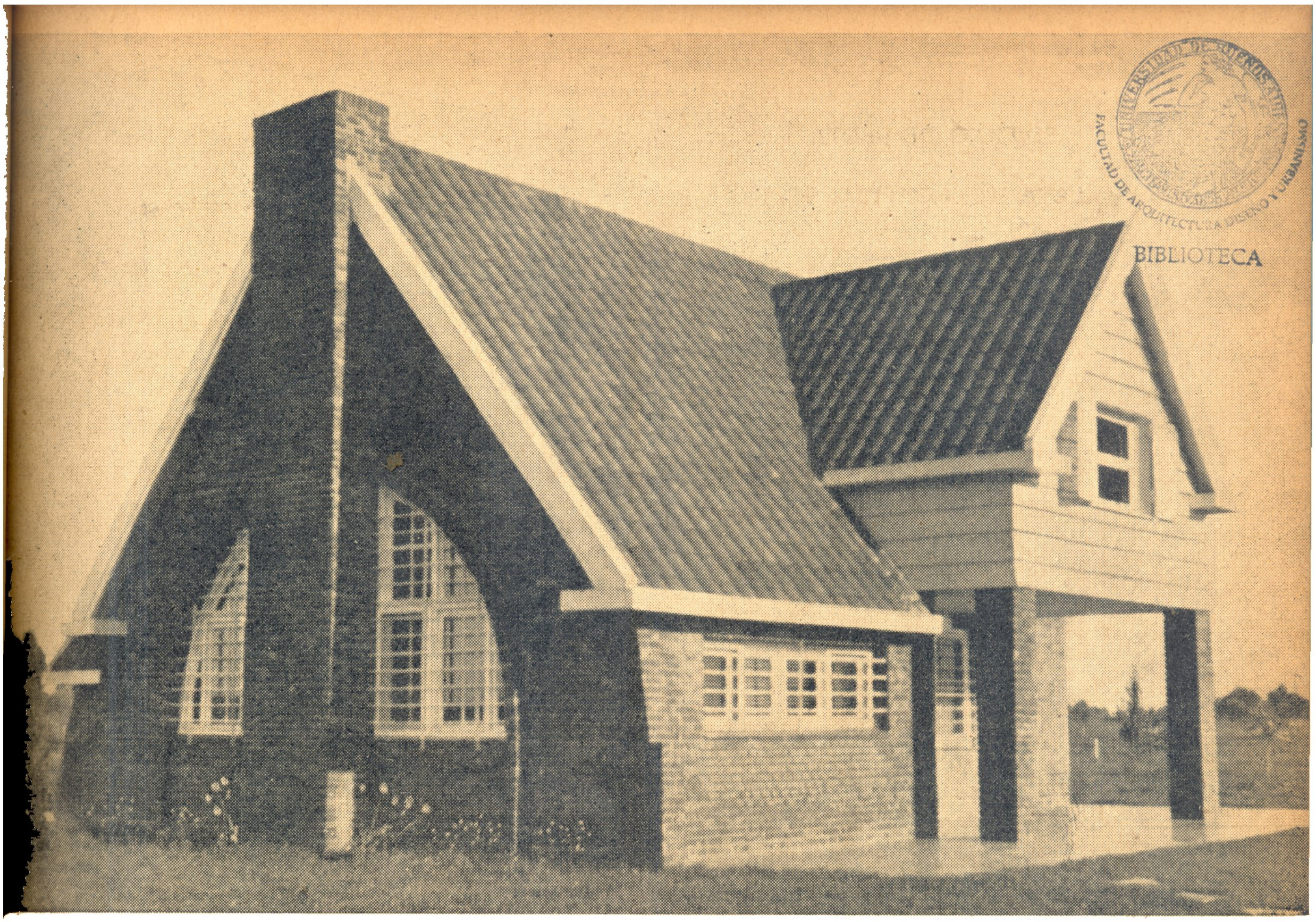


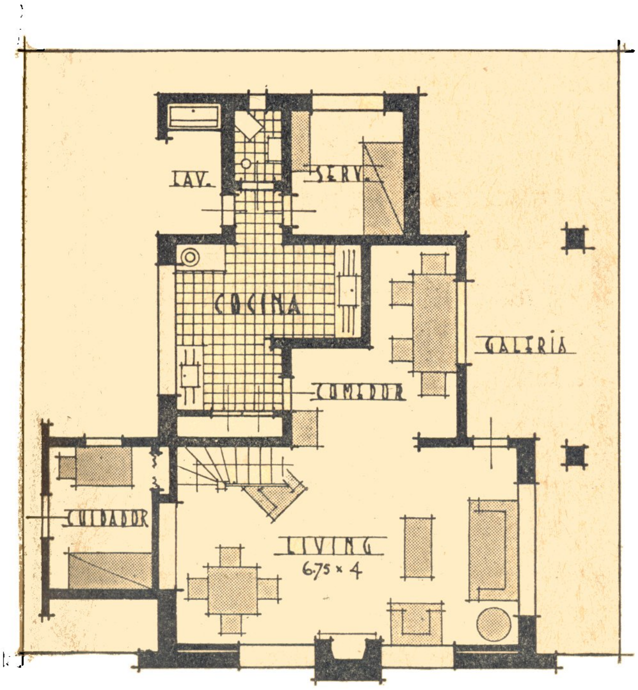
1er. piso

Proyecto y Ejecución

VICENTE y J. F. PALMIERI

Técnicos Constructores



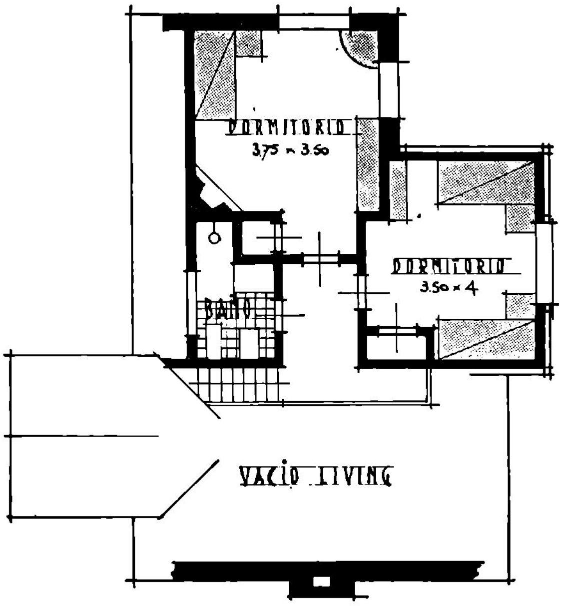


Casita Fin de Semana

SITUADA SOBRE EL CAMINO DE LOS POLVORINES A GARIN, PROVINCIA DE BUENOS AIRES

•

Propiedad de la Sra. Emilia D'Abondio de Fernández Villegar



Proyecto y Dirección

FAURE & COMPAÑIA

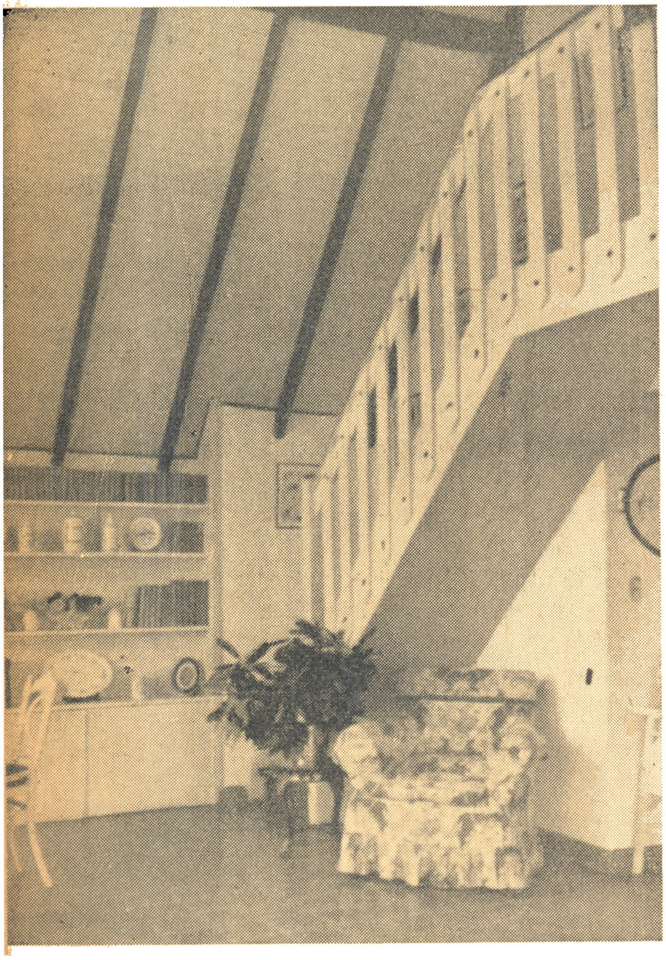
•

Ejecución

LUIS DERNDICH



Un aspecto del Living



Detalle de la escalera

Casita Fin de Semana

en el Camino de los Polvorines a Garín (Bs. Aires)

⊙

Proyecto y Dirección

FAURE & COMPAÑIA



El Comedor, visto desde el Living

JUDICIALES

SOBRE RETRIBUCION A CONSTRUCTOR

Fallo del Juez en lo Comercial Doctor Luis Quirno Costa

El juez en lo comercial Dr. Luis Quirno Costa, por la secretaría Susini, dictó la siguiente sentencia:

"Y vistos: Estos autos, de los que resulta:

a) A fs. 6 se presenta Alfredo L. Gallino, en representación de Arturo A. Peruzzotti, iniciando demanda contra Francisco Acri, por cobro de la suma de pesos 11.972.76. Expresa que entre su mandante y el demandado existió una cuenta corriente que aquél acreditaba a éste diversos materiales que le suministraba para la construcción de la casa de la calle Pampa 5335 —de propiedad de Acri— y de algunas otras obras que realizaba el actor, que es constructor, debitándole los materiales y efectos que no estaban en ese caso corriente que al 31 de diciembre de 1933 tenía como saldo deudor del demandado, la suma que ahora se le reclama. Practica una liquidación en la que acredita a favor de su mandante varias partidas por entrega en efectivo que en total ascienden a $ 7.100; la cantidad de $ 24.094.11 como deuda proveniente de la construcción de la calle Pampa; por el precio de un automóvil vendido por Peruzzotti a Acri la suma de $ 500; y por precio de la demolición del edificio de la calle Corrientes 2038 que también le vendiera $ 400; todo ello forma un total de $ 32.049.11. Descontando los $ 20.121.35 que le reconoce al demandado por suministro de materiales, según las respectivas facturas, resulta el saldo deudor cuyo pago demanda. Manifiesta que el actor ha reclamado inútilmente el pago de esta cantidad, obteniendo la negativa por toda respuesta, no obstante haber quedado la cuenta corriente definitivamente cerrada al terminarse la edificación de la casa de la calle Pampa 5035. Dice que Acri sostiene como justificativo de su negativa que la casa construída no vale la suma que pretende Peruzzotti, afirmación que se destruye con una simple pericia, como también se demuestra el valor de los materiales empleados con las constancias de las facturas y de los libros de comercio de su mandante. Invoca las disposiciones de los artículos 781, 782, 787 y concordante del Código de Comercio. Pide que, en su oportunidad, se haga lugar a la demandada, con intereses y costas.

b) José Antonio Guerrero, en representación de Francisco Acri, contesta el traslado que fuera conferido. Reconoce que entre las partes mantuvieron relaciones comerciales durante diez años, más o menos, el actor, como constructor de obras, tuvo vinculaciones con don Cataldo Acri, padre del demandado, quien conjuntamente con éste dedicaba sus actividades a la venta de materiales de construcción, demoliciones, excavaciones y transporte en general. Al fallecer Cataldo Acri, en el año 1935, Peruzzotti quedó adeudándole la suma de $ 9.365.34, con más otros valores, pero no obstante ello Francisco Acri continuó prestando al demandante los mismos servicios, vale decir, venta de materiales, excavaciones y transportes y por su parte el actor le entregaba cantidades de dinero a cuenta. Afirma que en el mes de noviembre de 1937 el crédito de su mandante ascendía a $ 14.000, sin contar el crédito originario de su señor padre, y que en esa fecha le encomendó la construcción de la casa de la calle Pampa 5035, donde actualmente vive el demandado y su familia, la obra se terminó en septiembre de 1938 y hace constar que para dicha construcción Acri entregó a Peruzzotti diversos materiales, contrató algunos trabajos y pagó cuentas por un total de $ 9.686.34, proveyendo también de otros materiales y haciendo efectuar otros trabajos que no están incluídos en esa cantidad. Niega que haya existido cuenta corriente entre las partes; que el saldo deudor por la obra de la calle Pampa sea el que se indica en el escrito inicial; que su mandante adeude los $ 500 por la venta del automóvil, pues el precio de esa venta ya ha sido abonado; que por la demolición de la calle Corrientes 2038 se deba suma alguna, desde que el precio de dicha demolición se compensó con trabajos efectuados por Acri. Sostiene que Peruzzotti sólo tiene derecho a cobrar el 6 por ciento en concepto de honorarios por la construcción de la casa de la calle Pampa, de acuerdo a la costumbre y al arancel fijado en la profesión de constructores. En cuanto al crédito por facturas que en la demanda se hace ascender a pesos 20. 121.35, afirma que, en realidad, llega a la cantidad de pesos 23.543.65, es decir, pesos 3.422.30 más que lo reconocido por el actor. Reconoce que las entregas en efecto hechas por Peruzzotti suman en total pesos 7.100. Estima que el arreglo definitivo de las cuentas entre actor y demandado, resultará un saldo favorable a éste, por cuya razón pide el rechazo de la demanda y reconviene por el importe del mencionado saldo; reconviene, además, por la entrega del certificado final de la construcción de la casa de la calle Pampa 5035 y por el arreglo de los desperfectos que presenta dicha obra, arreglo que ya le ha sido reclamado en las cartas que acompaña. En definitiva, solicita el rechazo de la demanda con costas, y que se haga lugar a la reconvención, con intereses y costas.

c) La parte actora contesta el traslado respectivo pidiendo no se haga lugar a las pretensiones del demandado, desestimándose la reconvención, con costas. Expresa que el certificado final de la obra fué obtenido por Peruzzotti y lleva fecha noviembre 30 de 1939, pero no se entregó a Acri en ejercicio del derecho de retención que concede el art. 3939 del Código Civil, hasta tanto éste pague lo que adeuda; en lo que respecta a los desperfectos de la construcción, sostiene que se trata de desperfectos naturales de toda obra nueva que en un principio el actor estuvo dispuesto a subsanar —como en realidad lo hizo—, pero que se negó posteriormente a realizar esos pequeños trabajos por que el actor rehusaba el pago de su deuda; en cuanto a las diversas cantidades que se indican en el escrito de responde como importe de las partidas correspondientes a los créditos a favor y en contra de Acri, niega que dichas partidas puedan ser distintas a las señaladas en la demanda, en donde se trans-

cribió la liquidación extraída de los libros de comercio de Peruzzotti. Destaca la circunstancia de que el demandado no señale suma alguna en su reconvención, lo que demuestra que procede Acri al pretender constituirse en carácter del actor. Niega que al morir Cataldo Acri existiera la deuda que menciona el demandado, y hace presente que éste, no obstante su temeraria afirmación al respecto, se ha abstenido de incluir ese supuesto crédito en su carácter de continuador de los negocios del causante, según él mismo lo afirma.

d) Abierto el juicio a prueba, las partes produjeron la que resulta del certificado de fs. 86 vta. Agregados los alegatos, se llamaron autos para sentencia a fs. 1139 vta.

Y considerando:

I. Tanto actor como demandado reclaman el pago del saldo acreedor que reciprocamente se atribuyen como resultado del arreglo definitivo de las cuentas habidas entre ellos, motivadas por las relaciones comerciales que mantuvieron desde 1936 a 1938. No se refiere la demanda exclusivamente al crédito originado en la construcción de la casa de la calle Pampa, como la parte actora parece afirmar al comienzo de su alegato, pues en la liquidación que se incluye en el escrito inicial se hacen figurar partidas provenientes de entregas en efectivo como pago de materiales destinados a otras obras, y créditos provenientes de la venta de un automóvil y de la demolición de una casa, negocios éstos completamente extraños a la construcción de la calle Pampa 5035; además, en esa liquidación se acreditan a Acri importes de todos los materiales que reconoce el actor haber recibido desde 1936.

Sentado lo que antecede, debe dejarse establecido claramente que entre Peruzzotti y Acri no existió nunca cuenta corriente comercial. Basta para llegar a tal conclusión con analizar los asientos de los libros del actor referentes a sus vinculaciones con Acri. No surge de ellos que se hicieran liquidaciones parciales en épocas determinadas, ni que los valores del débito y crédito produjeran intereses. Entre las partes sólo existieron sucesivas negociaciones que no liquidase de inmediato cada una de ellas, originaron en los libros del actor la anotación de asientos que en conjunto puede dárseles, a lo sumo el carácter de una cuenta simple o de gestión; en lo que al demandado se refiere, como no lleva libros de contabilidad, las constancias relativas a las negociaciones de referencia se reducen a la documentación que ha conservado en su poder (ver fs. 12/5, 118/27, 129/44 y 221/1071).

II. El actor ha ofrecido como prueba fundamental del derecho que dice asistirle, las constancias de su contabilidad, sosteniendo que como el demandado es comerciante y carece no sólo de libros rubricados, sino también de cualquier clase de contabilidad (ver posiciones 5a. y 6a. de fs. 194/6), la mencionada prueba tiene para la solución del pleito uno importancia capital (apartado tercero del art. 60 del Código de Comercio).

Pero de los dos informes presentados por los dos peritos contadores designados por las partes (fs. 118/27 y 129/44), como también del informe del contador nombrado por el Juzgado a los fines del embargo preventivo (fs. 12/y), resulta que la contabilidad de Arturo A. Peruzzotti no ha sido llevada en forma tal que sus asientos puedan aceptarse como constancias incontrastables, ante la carencia de contabilidad del demandado. Es verdad que los libros han sido llevados sin enmiendas ni raspaduras, pero también es cierto que los asientos no se han hecho a medida que las operaciones tenían lugar, pues si bien se han asentado las partidas correspondientes a cada día, ello no ha impedido que en el libro Caja las operaciones se hayan puesto recurriendo a resúmenes mensuales y que en el libro Diario no siempre se asentaran las operaciones día por día; también debe tenerse presente la falta de los inventarios anuales. Las deficiencias anotadas no obstan a que esta prueba pericial juegue un papel de importancia para la dilucidación de las cuestiones que han planteado ambos litigantes, pues con la documentación exhibida a los expertos y la acompañada al expediente, como asimismo con las otras constancias de autos, se tiene suficiente prueba supletoria, por lo que debe estarse a las resultas combinadas que presenten los asientos y la documentación relativa a los puntos cuestionados, teniéndose en cuenta, también lo que surge de las posiciones, declaraciones de testigos, informes, etc., (apartados segundo y cuarto del art. 63 del Código de Comercio).

III. — El actor hizo diferentes entregas de dinero al demandado, las que en total han ascendido a pesos 7.100. Como sobre este punto hay conformidad de partes, la inclusión de la respectiva partida a favor de Peruzzotti en la liquidación final que se practica en esta sentencia está fuera de toda discusión.

IV. — El demandante reclama por la construcción de la casa de la celle Pampa la suma de $ 24.094.11, de acuerdo a la liquidación parcial anotada en sus libros y que los contadores transcriben a fs. 13/4, 120/1 y 132 vta.

De esa liquidación parcial deben eliminarse las siguientes partidas: a) la correspondiente al seguro obrero (pesos 300) por no tener comprobante alguno, lo que es lógico, desde que tal seguro no se contrató, según confesión expresa del actor (ver 8a. posición de fs. 1085/90); b) la correspondiente al 15 por ciento por dirección, administración y planos ($ 3.709.37), ya que no se ha justificado que mediara convenio expreso entre las partes para abonar ese por ciento en concepto de honorarios por lo que esta partida debe ser calculada una vez establecido el monto exacto sobre el cual debe aplicarse el por ciento que se fija, de acuerdo a las probanzas de autos.

La partida referente a jornales debe disminuirse a la suma de $ 4.925.85, ya que las constancias del libro Sueldos y Jornales, rubricado por el Departamento Nacional del Trabajo, es lo único que puede tomarse en consideración, pues los excedentes asentados en el libro Caja y la diferencia en más facturada en la liquidación que se analiza carecen de toda documentación o antecedentes que los respalde.

Las restantes partidas incluídas por Peruzzotti en la liquidación entiende el infrascripto que deben admitirse; todas ellas tienen sus comprobantes o representan gastos lógicos y necesarios en una construcción, por importes que en forma alguna pueden considerarse elevados, tales como la de "caja chica", "conexión y agua de construcción", etc.

El pago de $ 429.60 por impuestos municipales se encuentra justificado en el expediente municipal agregado como prueba por cuerda separada (ver fs. 40/1 expediente citado).

Con las modificaciones señaladas, la liquidación de los créditos a favor del actor por la obra de la calle Pampa asciende a $ 18.735.94 ($ 24.094.11 — pesos 5.358.17). Existe una partida por materiales suministrados por Acri para la mencionada obra, que asciende a $ 4.344.45, estando las partes conformes sobre dicho monto (ver fs. 75); esta partida la acredita el actor para fijar el valor de la construcción, pero la debita para establecer el crédito a su favor; por consiguiente, en nada altera el total de $ 18.735.94 antes fijado.

Francisco Acri sostiene que además de los materiales que por valor de $ 4.344.45 remitió a Peruzzotti para la construcción, abonó diversos trabajos y facilitó otros materiales para dicha obra, los que detalla en la planilla de fs. 74 vta., a comienzo de fs. 71 vta. y en la posición 3a. del pliego de fs. 1085/87. El actor no ha negado estos hechos que invoca el demandado, aunque no haya reconocido con absoluta exactitud la cantidad y calidad de los materiales y trabajos de que se trata, pero estos gastos que dice haber realizado Acri y que puede admítirse los haya realizado, no modifican la conclusión a que se ha arribado en el anterior apartado de este considerando, pues ninguna de las partidas cuyo pago reclama Peruzzoti coincide con los gastos que invoca el demandado. Por lo tanto, la efectividad de esos desembolsos hechos por Acri para la construcción de su casa de la calle Pampa no disminuye el saldo acreedor que como constructor de dicha

obra debe acreditarse a Peruzzotti. En otros términos, el costo de la casa de propiedad del demandado no sólo asciende al total de la factura reconocida al actor, sino que debe sumarse a ese total el monto de todo lo abonado y remitido por aquél, puesto que se trata de diferentes gastos y no de partidas imputables a los mismos trabajos o materiales.

V. — Acri ha reconocido el derecho del actor a cobrar honorarios, pero no ha aceptado que los mismos llegaran al 15 por ciento (ver fs. 78 vta.). En el expediente no existen mayores elementos de juicio para dilucidar este punto, pero dado el mínimo admitido por el damandado (6 por ciento), lo que resulta de fojas 1091/2 y la circunstancia de que aunque los planos originarios no hayan sido confeccionados por el actor, éste ha dirigido toda la construcción realizando los planos de detalles y discriminaciones del caso (ver 4a. posición de fs. 1085/90 y constancias del expediente municipal), considera el infrascripto que los honorarios de Peruzzotti deben fijarse en el 7 por ciento. Ahora bien, el actor solicitó en su demanda hacer efectivos sus honorarios sobre el monto de la liquidación correspondiente a las partidas que aparecen detalladas a fs. 13/4, cobrando en tal concepto el 15 por ciento de $ 24.729. Como dicha liquidación ha quedado reducida a $ 23.080.39 —por eliminación de algunas partidas y disminución de otras—, los honorarios del demandante ascienden, en definitiva a $ 1.615.63.

VI. — Se acredita el actor la suma de $ 500 como precio de venta de un automóvil. El demandado no niega la operación, pero sostiene que dicha suma fué pagada al contado y que como único recibo se efectuó la transferencia del vehículo a su favor en la Municipalidad.

El automóvil de referencia fué transferido a nombre de Acri el 5 de marzo de 1937 (ver 21a. posición de fs. 185/90 y expediente municipal agregado por cuerda separada), por lo que debe admitirse que la operación de compraventa se realizó en esa fecha, desde que nada autoriza a suponer lo contrario. Ahora bien, Peruzzotti nunca anotó en sus libros la existencia del crédito que ahora reclama antes de dar por terminadas las operaciones con Acri; dejó transcurrir casi dos años sin registrar la deuda de 500 y el 31 de diciembre de 1938 hibo un asiento en el Diario acrediándose esa cantidad, sin que tal asiento tuviera documentación alguna que lo respaldara. La falta de toda constancia relativa al reclamo del pago del precio del automóvil desde marzo de 1937 hasta el 31 de diciembre de 1938 y la anotación de la transferencia en los registros municipales, quitan todo valor a la prueba de libros en cuanto a este punto se refiere, por cuyo motivo la partida de "rodados" por $ 500 que el demandante incluye entre los créditos a su favor debe eliminarse de la liquidación, ya que frente a la negativa de Acri el actor sólo ha traído como prueba un tardío asiento de sus libros, carente de la documentación necesaria, y cuya anotación en el Diario es un justificativo más de las consideraciones hechas en esta sentencia sobre la importancia que realmente puede atribuirse a la prueba de peritos contadores (ver considerando II).

VII. — El crédito de $ 400 que se atribuye Peruzzotti por la demolición de la finca de la calle Corrientes Nº 2039, tampoco debe admitirse. El asiento en el Diario ha sido hecho sin documentación alguna, y no existen otras constancias en la contabilidad relativas a esa partida que puedan servir de antecedente a la anotación mencionada (ver fs. 139 v./40 y contestación a la 8a. pregunta del pliego de fs. 153/4). Además, las respuestas dadas por el actor a las posiciones 10a. y 22a. de fs. 1085/90 son un motivo más para no aceptar el crédito de $ 400 por la demolición sin una clara prueba que lo justifique.

VIII. — El actor ha anotado en sus libros como créditos a favor de Acri casi todas las facturas que éste le ha enviado, pero a algunas les ha aplicado descuentos. El resto de las facturas recibidas lo ha conservado en su poder, pero ha omitido hacer los correspondientes asientos en la contabilidad.

No ha traído Peruzzotti al expediente constancia alguna para demostrar la razón que le ha asistido para practicar los descuentos en el total de unas facturas y dejar de anotar el importe de otras. Reconocida la recepción de las facturas —las que, por otra parte, los expertos encontraron en poder del actor—, a Peruzzotti le correspondía probar la exactitud de la afirmación por él hecha en la contestación a la posición 15a. de fs. 1085/90; al no hacerlo así, entiende el infrascripto, de acuerdo a lo que se ha dejado sentado al final del segundo considerando, que corresponde acreditar a favor de Acri el importe de cada una de las facturas remitidas por éste al actor, sin tener en cuenta las exclusiones y descuentos que resultan de los libros del demandante. Debe tenerse presente que para dilucidar este punto hubiera resultado de gran valor como elemento de juicio la correspondencia cambiada entre las partes, pero para ello hubiera sido indispensable traer a los autos transcripciones o referencias del libro Copiador de cartas, del actor, pero ante el silencio de los peritos contadores y del demandante sobre el particular, cabe suponer que dicho libro no existe o que no ha sido llevado en forma regular; de cualquier modo, ello sólo puede perjudicar a Peruzzoti, desde que es un motivo más para no aceptar como prueba concluyente la que se desprende del conjunto de su contabilidad.

De acuerdo a lo informado por los contadores, al actor dejó de anotar en sus libros facturas por pesos 1.956.85 (ver fs. 123 y vta. y fs. 140/1); además introdujo alteraciones al asentar en sus libros los importes de las facturas que reportaron para Acri una diferencia en su contra de $ 1.465.85. Sumadas esas dos cantidades, se llega a un total de $ 3.422.30, por lo que, en definitiva, el crédito del demandado asciende a pesos 23.543.65 ($ 20.121.35 más $ 3.422.30).

IX. — Conforme a lo establecido en los precedentes considerandos, Peruzzotti tiene los siguientes créditos a su favor:

a)	entregas en efectivo (considerando III)	$ 7.100.—
b)	saldo construcción casa calle Pampa número 5035 (considerando IV)	„ 18.735.94
c)	honorarios por la construcción calle Pampa Nº 5035 (considerando V)	„ 1.615.63
	Total	$ 27.451.57

Restando al total así obtenido el importe de las facturas adeudadas al demandado vale decir, restando pesos 23.543.65, queda un saldo de $ 3.907.92 a cuyo pago debe ser condenado Francisco Acri, con la salvedad que se hace al tratar en esta sentencia la reconvención.

X. — La reconvención, en cuanto reclama el pago de un saldo acreedor debe ser desestimada, ya que como se ha visto, tal saldo no existe.

En lo que respecta a los desperfectos de la construcción, los mismos no revisten la importancia y gravedad que pretende asignarles la parte demandada. De lo manifestado por los peritos ingenieros en sus respectivos informes al tratar este punto, despréndese que esos desperfectos son de fácil arreglo y que el valor de los trabajos a realizar con ese fin no representan un gasto importante, teniendo en cuenta el costo total de la construcción (ver fs. 163, 181 y vta. y 205 y veta.). Estima el Juzgado que por tal concepto Peruzzotti debe pagar a Acri $ 800, teniendo presente para fijar tal cantidad lo informado por los ingenieros al respecto, como también la circunstancia de que la inspección de la casa se ha hecho al tiempo de terminarse la construcción, por lo que en el estado de algunos o casi todos los desperfectos señalados debe haber influído el desgaste natural originado por el uso que se le ha dado a la casa durante cinco años.

El "certificado de inspección final" agregado por el actor a fs. 89 debe serle entregado a Francisco Acri de acuerdo a lo que solicita en el primer punto de su reconvención. No cabe formular mayores consideraciones al respecto, desde que se ha reconocido que la obra está terminada y que Acri, como propietario de la finca, está habitando con su familia en la casa desde

antes de terminarse la construcción (ver posición 17a. de fs. 194/6).

XI. — En definitiva, la demanda sólo es procedente por $ 3.907.92, importe del saldo acreedor del actor; descontando de esa cantidad los $ 800 en que han sido valorados los desperfectos de la obra, desperfectos por cuya reparación debe responder el constructor Peruzzotti, quédale a éste como saldo líquido la suma de $ 3.107.92. Como parte integrante de la condena de esta sentencia, corresponde también ordenar la entrega del documento de fs. 89 al demandado.

En atención a la forma en que se resuelve el litigio, prosperando sólo en parte la demanda y la reconvención, es equitativo que las costas se abonen en el orden causado.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo establecido en los artículos 771, 772 y 777 del Código de Comercio y 221 del Código de Procedimientos, fallo, haciendo lugar a la demanda y a la reconvención en la medida que surge de los anteriores considerandos; en consecuencia condeno a Francisco Acri a pagar a Arturo A. Peruzzotti, dentro de diez días, la suma de tres mil ciento siete pesos con noventa y dos centavos moneda nacional y sus intereses desde el día de notificación de la demanda, al tipo que cobra el Banco de la Nación Argentina; condeno a Arturo A. Peruzzotti a entregar a Francisco Acri, dentro de igual término el "certificado de inspección final" extendido por la Municipalidad, a cuyo efecto se desglosará y entregará al demandado el documento que corre a fs. 89. Las costas de todo el juicio se pagarán en orden causado y las comunes por mitad. — **Luis Quirno Costa.** — Ante mí: **J. C. Susini".**

SENTENCIA DE LA CAMARA COMERCIAL

"¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada en lo que ha sido materia de recurso?

El señor vocal doctor Bouquet, dijo:

Se trata de un pleito entre comerciantes, carácter este afirmado por ambas partes motivado por discrepancias en el ajuste final de sus cuentas. El actor, con arreglo a la liquidación que practica se considera acreedor por $ 11.972.76 cuyo pago es lo que demanda, con más sus intereses y las costas del juicio. El demandado, no sólo desconoce ese saldo arguyendo no adeudar suma alguna, sino que considerándose a su vez el verdadero acreedor reconviene al demandante por un saldo que, aun cuando no lo precisa según dice resulta a su favor con más otros rubros, que lo llevan a pedir el rechazo de la acción con costas y el progreso de la reconvención en lo que acredite con la prueba, sus intereses y costas.

Frente al pronunciamiento de que informa la sentencia en recurso, ambos litigantes la recurren haciendo valer sus respectivos agravios de los que pasaré a ocuparme siguiendo su puntualización, pero deteniéndome antes en las consideraciones de orden general que dominan en el debate con relación a la posición de los contendientes y a la prueba rendida —que es también materia de queja— y que es necesario deslindar, tanto por las situaciones opuestas que se adoptan, como porque, atendiendo a las deficiencias en que se han desenvuelto las vinculaciones cuestionadas, es la orientación que ha de llevar a la solución del litigio con arreglo a las normas legales.

Desde luego, la recíproca confianza por la estrecha amistad que los unía tantas veces repetida, es sólo un antecedente a tenerse en cuenta pero que ante el carácter de comerciantes también varias veces insistido, no los eximía de la obligación de tener libros de registro de su contabilidad y de su correspondencia mercantil, con la que sólo ha cumplido el actor, aunque llevados con algunas transgresiones a las reglas del art. 54 del Código de Comercio en lo que es pertinente a sus relaciones con el demandado que, por su parte, ha faltado en absoluto a lo dispuesto por el art. 43 del mismo texto.

En tal emergencia, si bien la contabilidad del actor, por los defectos que la afectan en los hechos de su comercio con el demandado, por no ser de importancia y gravedad, no trae aparejada la sanción del art. 55 de dicho código, tampoco hace plena prueba en contra de su contendor a pesar de que carezca por completo de libros, siéndole dado a éste apoptar otras probanzas que desautoricen aquélla, pero en manera alguna restarle todo valor y eficacia por la sola circunstancia mencionada.

En el caso, la objeción más seria que se alega se fundamenta en que en el libro Diario no siempre se asentaron día por día las operaciones y sobre ese particular ya se ha dicho por la interpretación jurisprudencial, que cuando en lugar de registrarse en la fecha que sucedieron, se han posdatado asientos relacionados con otros anteriores, tratándose de operaciones "sucesivas regidas por una cuenta de gestión, durante cuyo desenvolvimiento y entre colegas y amigos, se dejan pendientes de registro aquéllas que ofrecen dudas o se prestan a objeciones fácilmente subsanables, y que se solucionan en un ambiente de confianza recíproca para luego recién darles entrada en la contabilidad", la impugnación no es valedera. Tal es la doctrina sentada en la causa publicada en J. A., t. 25, pág. 245, referente a un caso análogo al presente por cuenta de gestión, operaciones sucesivas, índole de las negociaciones y amistad y confianza recíproca de los contratantes, de aplicación adecuada dada la especial situación de autos. También en análogo sentido se ha dicho asimismo, que la circunstancia de que no se hayan asentado debidamente las operaciones en el libro Diario, no resta valor a la prueba pericial, si la exactitud de aquéllas ha podido comprobarse mediante documentación que ha permitido reconstruir el movimiento diario (J. A., t. 28, pág. 411).

Cabe por lo demás, tener en cuenta que, parte de que el demandado no lleva contabilidad, la prueba pericial en los libros del actor fué también pedida por él a fs. 215 y para su producción designó perito y fijó los puntos a esclarecer en su cuestionario de fs. 97, y, realizada, solicitó audiencia para que los peritos concurrieran a dar explicaciones a tenor del pliego de fs. 153, expidiéndose éstos a fs. 154 vta. y 155 vta., de modo que habiendo participado activa y ampliamente en esa prueba por él mismo ofrecida, es inadmisible el rechazo absoluto que persigue ante un resultado que estima serle desfavorable, porque su ineficacia no puede ser declarada en la situación de autos sino en contraposición a otra prueba plena y concluyente.

En su consecuencia, la dilucidación y solución de la controversia está supeditada a las directivas jurídicas con sujeción a las probanzas rendidas y no al rechazo liso y llano de la contabilidad del actor o su aceptación en los mismos términos, extremos en que se colocan las partes en sus defensas básicas.

Bajo esa orientación conceptúo que carece de razón el actor en la primera divergencia, sustentando que la valorización de la casa de la calle Pampa debe justipreciarse, sino ya en los $ 36.327.50 que establece su perito en los $ 32.627.34 determinados por el tercero y nunca en los $ 29.806.29 que le atribuye el demandado. El valor de dicha casa que le construyó el actor al demandado, es que ha de juzgar como partida principal para la definición del saldo a cargo de uno u otro al incidir sobre él el porciento de utilidad como retribución de los planos, dirección y construcción de la obra, si así correspondiera, y soportar los créditos activos del demandado por vía de deducción de los aportes con que contribuyó a esa construcción o a otros rubros del tráfico comercial que mantuvieron. En este aspecto, y sin entrar en diferenciaciones entre precio de "costo" y "valor" por transformación de los materiales en viviendas desde que se trata de la edificación ejecutada, el actor le asigna en la demanda a la construcción "un costo total y definitivo" de $ 24.094.11 y es la suma que coincide con el presupuesto agregado a fs. 1009, con más las modificaciones o extras ordenadas por el propietario y justificado por la prueba testimonial. Como no hizo entonces distingo ni salvedad al res-

pecto, sería este valor de costo integral el que correspondería tomar de punto de partida para su crédito, tanto más cuanto en su base es que extrae el saldo acreedor de $ 11.972.76 que reclama y saldo en el que insiste concretamente en la alzada, de manera que podría quedar firme o variar en menos según se rechacen o admitan las distintas observaciones que formula el demandado por créditos a su favor o partidas indebidamente contabilizadas a su cargo por el actor en el desenvolvimiento general de las negociaciones que los vincula, pero no podría variar en más, lo que podrá sólo ocurrir si se lleva la construcción a una mayor valorización, desde que el saldo que se cobra sería el resultado de deducir el valor de construcción los aportes proporcionados por el demandado, que en el memorial de agravios tampoco se modifican con relación a lo que fué sostenido en la demanda y se mantuvo en el alegato, si bien en el alegato y especialmente en el memorial de agravios, admitiendo y plegándose a la tesis del demandado y su prueba, deja expresa constancia el actor de que aun cuando su crédito es mayor, lo limita al reclamado de $ 11.972.76. Claro será en consecuencia, que llegándose a un menor o mayor valor al de $ 24.094.11 fijado originariamente por el actor, conforme a la articulación introducida por el demandado sosteniendo en su contestación a la demanda por su escrito de fs. 76 que por no tener "los antecedentes necesarios para establecer una cifra determinada "estará" a lo que resulte de la prueba", igual que siempre subsiste la posibilidad de que el crédito reclamado por el actor sufra quebranto por aceptación de las impugnaciones del demandado, cobra en cambio posibilidad de acrecer el que justiprecia dicho actor si se rechaza aquellas impugnaciones, por ser otro el punto de partida, aun cuando deba limitarse la declaración judicial a lo que ha sido peticionado.

En este tópico, el demandado no sólo introdujo al debate el desconocimiento del valor de la construcción con remisión a la prueba, sino que en ésta, fué base fundamental de la por él pedida y rendida, la de establecer el valor real de la construcción y como en el alegato de fs. 1126 y también especialmente en su memorial de agravios de fs. 1165, se mantiene en ese criterio que el actor lo acepta, fuerza es por exigencia impuesta por la libre voluntad de las partes, considerar la cuestión y examinarla bajo esa directriz; y como para el perito del actor el valor es de $ 36.327.52, para el tercero de $ 32.627.24 y para el del demandado de $ 29.806.29, estimo innecesario extenderme en sus análisis respectivos, para adoptar la del experto del demandado y que éste sostiene como exacta, ya que aparte de que le es la más favorable, es la que más se aproxima al valor sustentado en su demanda por el actor.

Establecido ese valor de construcción de la casa de la calle Pampa en $ 29.816.29 como punto de partida para el crédito activo del actor, va de suyo que no concierne ocuparse de los créditos activos y pasivos no discutidos que han de sumársele o restarle, sino de los cuestionados.

En tal orden considero que no corresponde deducir el importe del seguro obrero porque al preverlo las partes en el contrato y no formalizarlo el constructor es un asegurador, es riesgo que ha corrido por su exclusiva cuenta, pero debe acreditarse sólo en los $ 150 que lo computa el perito del demandado en su planilla de fs. 157 vta. y sigtes. Lo propio ocurre con la deducción del porciento de retribución por la construcción de la obra incluyendo todos sus requisitos, si se advierte que lo valorizado en $ 29.906.29 es el costo de la obra construída, que en términos generales comprende el valor del material y mano de obra y las demás exigencias inherentes a toda construcción. Incuestionablemente, la retribución que en su caso corresponde al dirigente y constructor de la obra, no cabe deducirla del costo, sino agregarla en el porciento pertinente, ya que integra aquél, salvo que el servicio se haya convenido gratuitamente o por la naturaleza de la locación con arreglo al uso y la costumbre, la compensación al trabajo ajeno esté en otra forma remunerado, siendo de tenerse muy en cuenta que aun cuando nada se refiera en el contrato respectivo a pago de los servicios conforme acontece en autos por el presupuesto de fs. 1009, no sólo se trata de actos de un comerciante en los hechos de un comercio que no se presumen gratuitos, sino que la renuncia a los derechos debe ser expresa.

En la especie, no consta ese rubro en el presupuesto y si bien en la prueba de peritos ingenieros se expresa que en este caso no corresponderían honorarios porque en el presupuesto de un constructor va incluída la ganancia por diferencia entre el precio de compra y el de venta de cada una de las partidas de que consta la obra (fs. 164 vta., y fs. 201), es de hacer notar que el demandado ha contribuído parcialmente a la obra con el aporte de materiales y trabajos, por lo que no es ya de aplicación ese "modus operandi", tanto más cuanto, tampoco se ha demostrado que la contabilidad del actor acuse esas diferencias y se ha justificado que éste ha actuado no de simple constructor, sino también como dirigente, corriendo con todo, inclusive las tramitaciones y planos conforme a lo que surge de la posición 4ª del pliego de fs. 1085 y la falta de autenticación del recibo de fs. 1926 que, en todo caso, no acredita por sí que fueran esos los planos utilizados. Por lo demás y siendo que el demandado no cuestiona la procedencia de la retribución, sino su deducción del 15 % o que calcula el actor al 6 %, considerando ser el máximum a que tiene derecho y el que el "a quo" fija en el 7 %, es mi opinión que de acuerdo a las actividades del actor y a lo que es normal en esta naturaleza de asuntos, el porciento debe establecerse en el 10 % del valor de la construcción, al que se agregará, puesto que no está incluído en el valor de $ 29.806.29 atribuído a la obra por el perito del demandado a fs. 157.

En lo que hace a la quita en la partida de jornales obreros, por la diferencia de $ 848.80 existen entre lo que da el libro de Sueldos y Jornales y la registrada en el libro Caja compulsado por los peritos contadores, fuera de ser admisible la aclaración de que ello se debe a la modalidad de los trabajos de los empresarios constructores que trasladan los obreros de una obra a otra a medida que se requiere su especialidad, sin verificarse nuevas registraciones para determinada obra puesto que el libro de Sueldos y Jornales no tiene otra finalidad que la de comprobar el cumplimiento por el patrono de las leyes obreras y sería superflua la repetición es lo exacto que es el libro Caja que contabiliza los pagos, el que da la pauta y en el caso los peritos contadores hacen mención a fs. 128 y 129 de los comprobantes de caja compulsados, por lo que entiendo que corresponde igualmente eliminar la deducción de esa partida.

En cuanto a las partidas de $ 500 por la venta de un automóvil por el actor al demandado y la de $ 400 que el actor adeudaría al demandado por demolición que le encargara a éste de la propiedad calle Corrientes Nº 2038 tampoco encuentro base para su deducción. En la primera porque admitido por el demandado que le adquirió el vehículo y por esa cantidad, el hecho que se lo haya entregado y anotado la transferencia en la Municipalidad, no lo exime de justificar su pago mediante el recibo correspondiente, toda vez que no se discuta la venta ni la propiedad, sino el pago que negado por el vendedor afirma el comprador citando en su apoyo la disposición del art. 2412 del Código Civil que indiscutiblemente no contempla la situación referida entre el vendedor y comprador de la cosa mueble. En la segunda porque, aceptado así mismo por el demandado que convino con el actor el precio de pesos 411 —no $ 400 que se le demandan— por los materiales de demolición de la indicada finca, arguye en descargo que el pago lo ha efctuado por compensación de igual suma convenida por el desmonte y excavación del sótano en la misma propiedad, pero este hecho no le ha sido reconocido ni lo ha probado en forma alguna, limitándose la simple afirmación. La circunstancia de que el asiento de esa partida en el Diario se encuentre sin documentación, si es que alguna requiriera, no altera la situación ante la confesión del deudor.

En lo que hace a la partida de pesos 1.956.85 que el demandado computa a su favor por facturas pasadas las que el actor no habría dado entrada en sus libros

y que responden a las boletas de remitos incorporadas de fs. 221 en adelante, que el actor rechaza, cabe afirmar que ha sido bien acreditado su importe al demandado, atendiendo al reçonocimiento y confesión del actor al absolver las posiciones 13ª y 17ª del pliego de fs. 1085.

En lo referente a la partida de pesos 1.465.85 derivada del castigo o corte efectuada por el actor a los precios facturados por el demandado, si bien el actor la absolver la posición 15ª del mismo pliego de fs. 1085, dice que todas las facturas siempre se observaban y después de común acuerdo se ponían los precios que son los que se le acreditaban al demandado, es lo cierto que esas correcciones en lápiz no son de la mano del demandado, ni están tampoco autorizadas por él y no hay otra prueba que demuestre su consentimiento, de manera que ante el recibo por el actor y ausencia de protesta o reclamo, corresponde también aplicar al crédito del demandado el valor del importe de los descuentos, que alcanza a esa suma de pesos 1.465.85, y que con la anterior por facturas no contabilizadas totalizan $ 3.422.70 moneda nacional.

Por fin, desde que lo que es materia de intereses y costas deberá ser motivo de la parte final, sólo quedaría la partida de $ 800 por desperfectos o deficiencias achacadas a la construcción y que se condena a pagar al constructor. Tanto por la falta de importancia que le asignan los peritos como por no haberse probado que se hiciera reclamo en tiempo oportuno y su difícil apreciación después de cinco años en que el demandado habita la propiedad, para establecer si obedecen verdaderamente a vicios o defectos de construcción o a la simple acción destructora del tiempo, estimo que debe eliminarse del crédito del demandado, rechazándose como reconvención.

Examinados y resueltos como quedan todos los agravios de actor y demandado, inclusive lo relativo a la reconvención, únicamente resta practicar la liquidación pertinente para determinar el saldo del actor con mayor claridad, y definir lo que es materia de intereses y costas.

Establecido el valor de la construcción en $ 29.806.29 hay que sumarle el 10 % por retribución de servicios al constructor o sean 2.980.63 pesos que no incluye el perito del actor, más $ 7.100 que el demandado recibió en efectivo del actor y otros $ 500 por la compraventa del automóvil, haciendo un total de $ 40.368.92 que es el haber del actor. A éste debe restarse el haber del demandado que sin entrar a discriminarlo ni depurarlo, tomándolo en los $ 23.543.65 que él acusa comprendiendo todos sus rubros con excepción de los $ 800 por reparaciones, da por resultado un saldo de $ 16.843.27 a favor del actor.

Se constata así sin esfuerzo, que aún eliminando del haber del actor todas las partidas impugnadas, o sea: pesos 848.80 por diferencia de sueldos y jornales, pesos 400 por trabajos en la cale Corrientes, $ 500 por compra del automóvil, $ 150 por seguro obrero y pesos 1.192.26 por diferencia entre el 6 por ciento de retribución que acepta el demandado y el 10 % que se fija, y todavía, agregándole los $ 800 por reparaciones, se totalizarían 3.091.06 pesos que restados al saldo del actor de $ 16.843.27 dejarían siempre un remanente de $ 13.752.21 muy superior a los $ 11.972.76 reclamados.

Si en cambio, se refiere el valor de la construcción a los $ 32.627.24 estimados por el perito tercero que a no mediar los motivos circunstanciales de excepción anotados que llevan a aceptar el monto establecido por el perito del demandado, sería lo más justo y equitativo atendiendo a los fundamentos en que se base y al origen de su nombramiento equidistante de las partes, las mismas operaciones darían $ 43.489.97 como haber del actor, de lo que restado su débito de $ 23.543.65, determinaría un saldo a su favor de $ 19.646.70 saldo que se fija en iguales cálculos de deducciones colocándose en un todo en lo más favorable al demandado admitiéndose la eliminación de las partidas impugnadas, dejaría un remanente de $ 15.642.80.

Y si por último, se toma como valor de la construcción los $ 24.094.11 asignados por el actor en la demanda, las operaciones correspondientes con arreglo a las partidas aceptadas de $ 500 por la compraventa del automóvil y ajena a la construcción, $ 7.100 entregados en efectivo y $ 2.409.42 por 10 por ciento de retribución, que en total suman $ 34.103.53 se tendrá que restándole el haber del demandado sin depuración por $ 23.543.65 da un saldo de $ 10.559.80 a favor del actor, marcando una pequeña diferencia que desaparece en absoluto si se limita el haber del demandado a los $ 20.121.35 que le reconoce el actor, con lo que el saldo se elevaría a $ 13.752.21 por resta entre $ 34.103.53 y $ 20.121.35.

Por lo expuesto, y teniendo en cuenta la limitación a su crédito por el actor, voto porque se reforme la sentencia apelada en lo principal que ha sido materia de recurso condenándose al demandado a pagar al actor la cantidad de 11.972.76, con más sus intereses y las costas de todo el juicio por no existir mérito para eximir de ello al deudor vencido; se revoque en cuanto admite la reconvención por reparaciones al edificio y se confirme en lo demás que decide.

Por análogas razones los señores vocales doctores Williams y Rodríguez Ribas, adhirieron al voto anterior.

Por los fundamentos del precedente acuerdo, se reforma en lo principal que ha sido materia de recurso la sentencia apelada de fs. 1140, elevándose la condenación impuesta a la suma de once mil novecientos setenta y seis centavos moneda nacional, con más sus intedeses legales y las costas de todo el juicio, regulándose en doscientos cincuenta y cien pesos m/n. respectivamente, los honorarios del letrado y apoderado del actor por sus trabajos en esta instancia; y se revoca en cuanto admite la reconvención, confirmándose en todo lo demás que decide".

Información General

MUNICIPALES

Entraron en vigor varios capítulos del Código de la Edificación. — A partir del 8 del corriente mes, fueron puestos en vigencia los capítulos del Código de la Edificación relativos al tamaño mínimo de lotes futuros; de la división de los predios; predio enque pueda edificarse con altura de fachada hasta 15,50 metros (frente 10 metros, área 150 metros cuadrados); lotes por hectárea) y loteo con frente a vías públicas y planos de venta. Todo plano confeccionado para proponer la venta de parcelas provenientes de loteo o división del terreno debe ser copia exacta del aprobado por la Municipalidad y en él constará el número del expediente y la fecha de aprobación municipal. En caso de existir restricciones resultantes de un convenio de apertura de vía pública, éstas serán trascriptas en el plano. Cuando se anuncie la venta de lotes provenientes de una división sin planos o según planos que no se ajusten a lo establecido anteriormente, el Departamento Ejecutivo podrá impedir que se realice la venta recurriendo en caso necesario, a la fuerza pública y sin perjuicio de aplicar las sanciones que puedan corresponder.

También en la fecha indicada se puso en vigor el artículo del citado Código que se refiere a los certificados de escribano, por división de predio. Sus disposiciones establecen que cuando la Municipalidad expida los certificados referentes a deudas por tasas y derechos, necesarios para escriturar el fraccionamiento de un predio, hará presentes las prescripciones pe-tinentes del Código de Edificación que afectan a la división, a fin de que el escribano tome debida nota al preparar el documento público correspondiente.

El Intendente solicitó recursos para seguir las obras de la Avenida 9 de Julio. — El Intendente Municipal, teniente coronel César R. Caccia, dirigió un mensaje al ministro del Interior, manifestándole que de los 16.000.000 de pesos que de acuerdo con el convenio suscrito con el Gobierno de la Nación el 29 de enero de 1943, para la prosecución de los trabajos de la Avenida 9 de Julio, sólo se han recibido pesos 9.500.000, de los cuales se han invertido ya pesos 8.236.336.68.

Como falta recibir $ 5.500.000 y de las cantidades antes mencionadas queda un remanente, solicitó el Jefe de la Comuna la entrega de la suma citada y la autorización de aplicar ese sobrante, en el pago de las expropiaciones que será necesario efectuar, para la apertura de dicha avenida en el tramo comprendido entre las calles Belgrano y Córdoba.

Han aumentado las construcciones en la Capital Federal. — Ha sido informada la Intendencia, acerca de la labor de la Dirección General de la Inspección Técnica de Obras Particulares, durante los meses de enero a mayo, en lo que concierne a las obras de construcción realizadas en la Capital Federal.

El valor de las obras correspondientes a los permisos acordados —dice la nombrada repartición— al 31 de mayo, importa un aumento sobre igual período del año anterior del 72,8 %. En lo que respecta al número de permisos, derechos liquidados y superficie cubierta, siempre con relación al año último, representa un aumento del 14,2 %.

Modificáronse los precios máximos fijados al yeso. — Por un decreto preparado en el Ministerio de Agricultura, el Poder Ejecutivo ha modificado los precios máximos fijados para el yeso por otra resolución del 11 de septiembre de 1942.

Yeso blanco, en bolsa de yute de 40 kilogramos, con devolución de envase,, $ 53 la tonelada; yeso negro, en bolsa de yute de 40 kilogramos, con devolución de envase, $ 41 la tonelada.

Estos precios se entienden por material puesto en obra y en ellos está incluído el 15 % de venta a minoristas.

Construirá Y. P. F. casas en Catamarca y La Rioja. — La Dirección de Yacimientos Petrolíferos Fiscales del Ministerio de Agricultura entregará $ 100.000 a la Secretaría de Trabajo y Previsión, para que se inviertan, por partes iguales, en la compra de terrenos y construcción de viviendas económicas en Catamarca y La Rioja.

Se proyecta la construcción de mil cien departamentos y casas colectivas. — La dirección de Vivienda está preparando el sorteo de 86 departamentos a habilitarse en el Barrio Alvear, en J. B. Alberdi y Lacarra. Asimismo la citada dependencia de la Secretaría de Trabajo y Previsión acelera el estudio de planos y pliegos correspondientes a 174 departamentos a construirse en el mismo barrio. Por otra parte, en un solar de 100 mil metros cuadrados, en el mismo Barrio Alvear, se ha dispuesto la construcción de 1.100 departamentos y casas colectivas de igual tipo, formando un nuevo barrio que contará con un parque, escuela, consultorio médico-mental, jardín de infantes, centro comercial y capilla.

Registro de ventas de bienes raíces. — La Comisión Directiva del Centro Argentino de Ingenieros, a propuesta de la División Técnica de Tasaciones y Peritajes, ha resuelto hacer extensivo al público los beneficios que presta a sus miembros el Registro de Ventas de Bienes Raíces de la Capital Federal, mediante la aplicación de una tarifa diferencial.

La información que se suministra para cada consulta está demostrada gráficamente en una circular que acaba de distriguir la citada División Téctnica del Centro Argentino de Ingenieros.

Cada propiedad vendida está registrada en una ficha donde se concentran los datos siguientes: dimensiones, superficie, recorte del aviso de remate publicado en los diarios, volante de propaganda que distribuye el rematador, recorte del anuncio de la venta en los diarios e inscripción de la operación en el Registro de la Propiedad. Se conoce así la base de venta, el precio pagado según la información de los diarios y el precio que consta en la escritura; además se conocen los nombres del vendedor y del comprador y se pueden consultar fotografías, planos de distribución, planos de loteo, características de los edificios y hasta cálculos de renta.

Del cotejo de todos estos datos registrados en la ficha y en el archivo, se puede saber a ciencia cierta el valor del edificio y deducir, por consiguiente, el del terreno, rectificando también los errores que pudieron haberse deslizado en alguna de las publicaciones.

Las características de las propiedades vendidas particularmente, se pueden conocer por los datos de remates anteriores, consignados en las fichas respectivas.

Los interesados en utilizar estos nuevos beneficios que acuerda el Centro Argentino de Ingenieros, pueden obtener la más amplia información del mismo, en su local de la calle Cerrito 1250, de 13 a 20 horas.

Informóse acerca de la aplicación de las sumas reunidas para San Juan. — Anunció la Subsecretaría de Informaciones, Prensa y Propaganda del Estado que la Dirección General de Administración del Ministerio había formulado el balance correspondiente a la recaudación y aplicación de la colecta en ayuda a los damnificados por el sismo de enero, en San Juan.

El total recaudado por la Secretaría de Trabajo y Previsión alcanzó a $ 38.242.913.96, que junto con la suma de 778.651.62 reunida por el Ministerio del Interior posteriormente, forman un importe global de $ 39.021.565.58.

De acuerdo con la información oficial, se invirtieron en alimentación, $ 96.345.24; en vestuario y calzado, 387.440.60; en camas y ropas de cama, 337.729.20; en medicamentos, drogas, aparatos de aplicación e instrumental, 73.085.93; artículos de menaje y bazar, 3.203; sueldos, jornales y movilidad en la construcción de casas de emergencia, 584.982.76; gastos varios, 46.924.45; pasajes y cargas, pesos 57.000.90; gastos de sepelios, 2.192; casillas, carpas, materiales de construcción, etc., 2.745.275; todo lo cual asciende a 4.334.179.08 pesos.

A esta suma debe agregarse las erogaciones de las intervenciones federales de Córdoba, Mendoza y San Juan, que alcanzan a 100.000 1.327.460 y 4.566.1v5.14 pesos, respectivamente, con lo cual la suma invertida llega a 10.327.774.42 pesos y deja un remanente sin aplicación y disponible, de 28.703.791.36 pesos.

La obtención de hierro de primera fusión será ensayada en Olavarría. — Entre el Ministerio de Agricultura y la empresa Loma Negra se suscribió un convenio ad referendum del Poder Ejecutivo, para ensayar la fabricación simultánea de cemento portland y lingotes de hierro de primera fusión, en los hornos rotatorios que la citada firma tiene instalados próximos a la ciudad de Olavarría, en la provincia de Buenos Aires.